

Protokoll der 1. Generalversammlung Genossenschaft Alterswohnungen Eschenbach (GAW)

Donnerstag, 06. Juli 2023, 19.00 –20.00 Uhr, Turnhalle St. Gallenkappel

Teilnehmende: Blöchlinger Josef, Jud Beat, Landolt Franz, Meier Christa, Rohrbach Hans-Ulrich,
Suter Susanne

Vorsitz: Blöchlinger Josef

Entschuldigt: Cornel Aerne, Gemeindepräsident

Traktandenliste:

1. Begrüssung
2. Wahl von Stimmenzähler-/innen
3. Vorstellung der Genossenschaft GAW Eschenbach
4. Genossenschaftsmitglieder / Kapital
5. Präsentation Alterswohnungen „Berg“, St. Gallenkappel
6. Finanzierung Projekt / Antrag Planungskredit
7. Weiteres Vorgehen / Zeitplan
8. Mitteilungen / Umfrage

1. Begrüssung

Der Präsident Sepp Blöchlinger begrüsst die Mitglieder der Genossenschaft und weitere Interessierte, die sich über unser Projekt informieren möchten.

Er weist darauf hin, dass die heutige Versammlung einmalig ist, weil auch Nichtmitglieder anwesend sind. Diese Gäste haben in einem separaten Sektor Platz genommen und haben kein Mitwirkungsrecht.

Er freut sich über die erste persönliche Begegnung mit den Genossenschaftsmitgliedern und bedankt sich für das geschenkte Vertrauen.

Speziell begrüsst er Dr. Karen Peier, Vizepräsidentin des Gemeinderates und Präsidentin des Pflegezentrums Eschenbach. Sie vertritt den Gemeindepräsidenten Cornel Aerne, Mitglied unserer Verwaltung, der ferienhalber abwesend ist. Ebenfalls begrüsst er die Ratsmitglieder Ursula Riederer und Thomas Fäh.

In einem kurzen Abriss informiert der Präsident über die Vorgeschichte bis zur heutigen Projektvorlage. 2012 hatten interessierte Bürgerinnen und Bürger mittels einer Petition an den Gemeinderat St. Gallenkappel ihren Wunsch nach Alterswohnungen angemeldet. In der Folge der Gemeindevereinigung wurde das Begehren zurückgestellt, aber nicht aus den Augen gelassen.

Klar war dabei immer, dass der Bau von Alterswohnungen östlich des Pflegezentrums Berg Sinn macht und der Standort gut ist. Kommt dazu, dass gleichzeitig ein lang gehegter Wunsch realisiert werden kann: Der Kanton hat entschieden, die Trottoir-Verbindung Pflegezentrum Berg bis Spycher zu planen und im nächsten Jahr auszuführen.

*Nach dieser Einleitung wird die vorgelegte Traktandenliste einstimmig genehmigt.
Anwesend sind gemäss Eintrittskontrolle 77 Mitglieder. Das absolute Mehr beträgt 39.*

2. Wahl von Stimmzähler-/innen

Gewählt werden Anton Amacker und Max Schwitter.

3. Vorstellung der Genossenschaft GAW Eschenbach

Illustriert mit Textauszügen aus Amtsberichten und „Eschenbach aktuell“ erläutert der Präsident die Umstände, welche zur Gründung der GAW Eschenbach geführt haben.

Eine Partnerschaft der Gemeinde mit der GAW Linth musste fallengelassen werden, weil die dafür zuständige GV im Juni 2022 den beantragten Kredit für die Projektierung von Alterswohnungen in St. Gallenkappel abgelehnt hatte.

In der Folge startete der Gemeinderat zusammen mit weiteren interessierten Bürgerinnen und Bürgern einen Aufruf, um die Realisierung von Alterswohnungen in St. Gallenkappel doch noch umzusetzen.

Im Grundsatz hatte der Gemeinderat schon beim ersten Anlauf mit der GAW Linth beschlossen, einen Teil des eingezonten Grundstücks östlich des Pflegezentrums Berg einer Trägerschaft im Baurecht zur Verfügung zu stellen. Dieses grundsätzliche Einverständnis war dann auch ausschlaggebend für die Gründung einer neuen Genossenschaft in Eschenbach.

Der Bedarf für Alterswohnungen ist unbestritten. Rund 40 Personen haben bereits ihr Interesse angemeldet.

Der Präsident stellt die Mitglieder der Verwaltung vor:

Hans-Ulrich Rohrbach	St. Gallenkappel, Vizepräsident GAW Eschenbach, Mitglied der Kommission Alter, Mitinitiant Alterswohnungen St. Gallenkappel im Jahr 2012
Susanne Suter	Goldingen, Schulleiterin in Wald ZH, in Pension, Mitglied der Baukommission GAW Eschenbach, im Team von apunta, einer Firma für Organisationsentwicklung, Konfliktmanagement etc.
Christa Meier	Eschenbach, ehemalige Leiterin Soziales der Gemeinde, heute selbstständig unterwegs in den Gemeinden als Beraterin zu den Themen Soziales und Organisation
Beat Jud	Eschenbach, Lehrer, in Pension, Aktuar
Franz Landolt	Näfels, grosse Erfahrung mit Genossenschaften für Alterswohnungen, Präsident der GAW Linth (200 Wohnungen gebaut), Präsident der wbg Ost, Präsident der Baukommission GAW Eschenbach
Cornel Aerne	St. Gallenkappel, Gemeindepräsident Eschenbach
Josef Blöchlinger	Eschenbach, Präsident der GAW Eschenbach, Präsident der Pro Senectute Zürichsee-Linth
Maria Danieletto	Weesen, führt im Hintergrund das Sekretariat mit viel Engagement und Kompetenz

Am 29. März 2023 wurde die GAW Eschenbach als soziale Institution gegründet. Deren Engagement wird nicht durch die Steuerzahler finanziert. Die Genossenschaft ist gemeinnützig und steuerbefreit.

Die Wohnbaugenossenschaften Schweiz hat am 04. April 2023 aufgrund unserer Statuten die Gemeinnützigkeit der GAW Eschenbach bestätigt. Diese gesamtschweizerische Dachorganisation wurde von der GAW Eschenbach als Revisionsstelle gewählt.

Das Bundesamt für Wohnungswesen hat uns am 24. April 2023 bestätigt, dass wir als Organisation des gemeinnützigen Wohnungsbaus aktiv sein dürfen.

Unsere Aktivitäten sind auf sehr grosse Zustimmung gestossen.

Fragen werden keine gestellt.

4. Genossenschaftsmitglieder / Kapital

Mit Stand per heute zählen wir 116 Mitglieder mit einem Genossenschaftskapital von CHF 1'055'000.-.

Der Präsident wertet das als positives Signal und Wertschätzung für unser Vorhaben. Er bedankt sich nochmals für das Vertrauen seitens der Mitglieder.

Fragen werden keine gestellt.

5. Präsentation Alterswohnungen „Berg“, St. Gallenkappel

Die GAW Eschenbach konnte von der GAW Linth die Ergebnisse eines Projektwettbewerbes übernehmen, welche diese 2021/22 durchgeführt hatte. Die beiden erstrangierten Projekte wurden von unserer Verwaltung unter Beizug eines neutralen, externen Architekturbüros nochmals intensiv geprüft. Nachdem beide Projektverfasser nochmals Gelegenheit hatten, ihre Ideen vorzustellen, entschied sich die Verwaltung für das Projekt von Christian Rüegg, Architekt in Eschenbach.

Als Begründung angeführt wurden u.a.

- die klare und einfach strukturierte Bauweise
- die Idee, mittels zweier Baukörper eine gemeinsame Mitte zu definieren
- die einfachen Möglichkeiten für eine Aufstockung, resp. Erweiterung
- die gut überdachte Aufenthaltszone mit Anbindung zum Pflegezentrum Berg

Christian Rüegg präsentiert nun der Versammlung während rund 20 Minuten anhand von diversen Plänen und einer Powerpoint-Präsentation sein Projekt.

Anschliessend erfolgen einige Wortmeldungen seitens der anwesenden Mitglieder:

- Annamarie Raymann erkundigt sich nach einem unterirdischen Zugang zum Pflegezentrum und fragt, ob im Badzimmer genügend Platz für eine Waschmaschine vorhanden sei.

Eine unterirdische Verbindung ist erst mit einem allfälligen Erweiterungsbau angedacht.

Eine pro Stockwerk gemeinschaftlich genutzte Waschmaschine soll soziale Kontakte ermöglichen.

- Theres Oberholzer ist der Meinung, dass zu viele 3.5 Wohnungen geplant seien. Es sollten mehr 2.5 Wohnungen erstellt werden.

Unser Geschäftsführer weiss aus langjähriger Erfahrung, dass ein Wohnungsmix 1:1 in etwa richtig ist.

- Theres Blöchliger, Theres Oberholzer, Ruth Kaufmann, Werner Küpfer und Hanspeter Rieder äussern sich kontrovers zur Anzahl Nasszellen und deren Ausstattung bezüglich Duschen und Waschmaschinen. Verwiesen wird dabei auch auf potenzielle Konflikte in der Waschküche.

Die Baukommission und die Verwaltung werden einen Weg zwischen bescheidenen und höheren Ansprüchen betr. Ausstattung suchen. Dabei werden auch Erfahrungen von anderen Wohnbaugenossenschaften einbezogen. Generell ist der Ausbaustandard ein anderer als z.B. vor 20 Jahren.

Alle vorgebrachten Anregungen und Fragen werden bei den weiteren Beratungen von Baukommission und Verwaltung berücksichtigt.

6. Finanzierung Projekt / Antrag Planungskredit

Der Geschäftsführer Franz Landolt stellt die Finanzierung vor.

Die präsentierten Zahlen entsprechen vorläufigen Schätzungen. Konkreter können sie erst werden, wenn das detaillierte Bauprojekt vorliegt.

Ausgehend von maximalen Baukosten von CHF 10'000'000.- muss während der Bauphase Eigenkapital von CHF 2'500'000.- beigebracht werden. Neben 240 Anteilscheinen à CHF 5'000.- stellen der Fond de Roulment 960'000.- und der Solifonds CHF 340'000.- zur Verfügung. Demzufolge braucht es CHF 7'500'000.- Fremdkapital von einer Bank.

Während der Betriebsphase sind neben CHF 2'500'000.- aus Anteilscheinen und Darlehen und CHF 2'250'000.- von der Emissionszentrale gemeinnütziger Wohnungsbau noch CHF 5'250'000.- als Bank-Hypothek zu beschaffen.



Bausumme 23 Wohnungen	Inklusive Tiefgaragen	CHF	10'000'000. —
Finanzierung Bauphase	Eigenkapital	CHF	2'500'000. --
Fond de Roulment 23 Wohnungen	CHF 960'000. --		
Solifonds	CHF 340'000. --		
240 Anteilscheine à CHF 5'000. --	CHF 1'200'000. --		
Fremdkapital Bank		CHF	7'500'000. --
Total Bausumme		CHF	10'000'000. --

Nach Abschluss des Bauprojektes:



Bausumme 23 Wohnungen	Inklusive Tiefgaragen	CHF	10'000'000. —
Finanzierung Betriebsphase	Anteilscheine und Darlehen	CHF	2'500'000. --
*Emissionszentrale egw <small>Emissionszentrale gemeinnütziger Wohnungsbau</small>		CHF	2'250'000. --
Hypothek Bank		CHF	5'250'000. --
* Günstiges Darlehen zu Sonderkonditionen (bis 1 % tiefer als Bankhypothek)			

Nach Erstellung und Abschluss der Bauten soll ein Teil des Fremdkapitals bei der egw (Emmissionszentrale für den gemeinnützigen Wohnungsbau) aufgenommen werden. Dieses langfristige Kapital ist, wie die Erfahrung zeigt, mind. 1 % tiefer als bei einer Bank erhältlich.

Fragen werden keine gestellt.

Damit unsere Arbeit weiter geführt werden kann, ist ein Planungskredit einzuholen. Dieser umfasst die Architekturleistungen, die Kosten für alle Fachplaner, Ingenieure für Haustechnik, Bauphysik, Geologie, Energie, Elektroplanung etc. mit dem Endziel, das Baugesuch einzureichen und die Baubewilligung zu bekommen.

Gemäss Statuten Art. 24 j) entscheidet die Generalversammlung über wertvermehrende Investitionen und Anschaffungen, welche den Betrag von CHF 100'000.- übersteigen. Weil der Planungskredit mit CHF 300'000.- diesen Betrag übersteigt, ist die Zustimmung der Genossenschaftsmitglieder nötig.

Der Präsident verliest den Antrag:

„Für die Ausarbeitung der weiteren Schritte für den Bau von Alterswohnungen wird ein Planungskredit in der Höhe von **CHF 300'000.-** beantragt.“

Die Diskussion wird nicht benützt.

Der Antrag wird einstimmig angenommen.

7. Weiteres Vorgehen / Zeitplan

Der Architekt erläutert anhand einer Grafik den Zeitplan. Dieser wird durch das Strassenprojekt des Kantons etwas „ausgebremst“, hat aber den Vorteil, dass eine koordinierte Planung zwischen Kanton, Gemeinde und GAW möglich ist.

Bei einem harmonischen Verlauf könnte ein Bezug der Wohnungen anfangs 2026 möglich sein.

8. Mitteilungen / Umfrage

- Jürg Wissmann erkundigt sich nach Pflegewohnungen.

Welche Dienstleistungen allenfalls vom Pflegezentrum Berg erbracht werden können, ist abzusprechen. Sicher wird eine enge Zusammenarbeit mit Spitex, Pro Senectute und anderen Dienstleistern für ältere Menschen angestrebt.

- Werner Küpfer fragt, ob man mehr wisse über die anfangs Juni lancierte Petition "Kein Altersghetto beim Pflegezentrum Berg".

Der Präsident sagt, dass diese an die Gemeinde gerichtet ist.

Gemeinderätin Dr. Karen Peier erklärt, dass jede Petition nach der Einreichung im Gemeinderat behandelt wird.

Im Schlusswort bedankt sich der Präsident nochmals für das erwiesene Vertrauen. Er zeigt sich überzeugt, dass wir auf gutem Wege sind und einen weiteren Schritt in der Alterspolitik der Gemeinde Eschenbach schaffen können.

Er freut sich, gemeinsam in die Zukunft zu gehen.

Bei Gelegenheit soll über weitere Schritte informiert werden.

Damit wird die souverän geführte Versammlung geschlossen. Anschliessend sind alle Anwesenden zum Apéro eingeladen, welcher bei strahlendem Sommerwetter auf dem Vorplatz serviert wird.

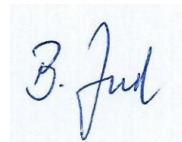
Eschenbach, 07. Juli 2023

Der Präsident:



Josef Blöchlinger

Der Aktuar:



Beat Jud