

Protokoll der 2. Generalversammlung Genossenschaft Alterswohnungen Eschenbach (GAW)

Montag, 06. Mai 2024, 19.00 –20.20 Uhr, Aula Oberstufenschule Breiten, Eschenbach

Die Mitglieder der Verwaltung sind vollzählig anwesend.

Vorsitz: Blöchlinger Josef

Traktandenliste:

1. Begrüssung
2. Wahl von Stimmenzähler-/innen
3. Protokoll der Gründungsversammlung vom 6. Juli 2023
4. Jahresbericht des Präsidenten
5. Mutationen von Genossenschaftsmitgliedern 2023
6. Jahresrechnung 2023
7. Projekt Berg, St. Gallenkappel
 - Antrag – Erweiterung Alterswohnungen durch Haus 3 mit zusätzlichem Planungskredit von CHF 200'000.--.
8. Mitteilungen / Umfrage

1. Begrüssung

Der Präsident Sepp Blöchlinger heisst die Mitglieder der Genossenschaft herzlich willkommen. Er freut sich über alle, die sich für den Besuch unserer Versammlung Zeit genommen haben. Er will die Gelegenheit benützen, über den Stand der Arbeiten, wie sie seit der 1. GV geleistet worden sind, zu informieren und das weitere Vorgehen zu besprechen.

Aus terminlichen Gründen haben sich einige Mitglieder entschuldigen müssen.

Anwesend sind 70 stimmberechtigte Mitglieder. Das absolute Mehr beträgt 36.

Die Traktandenliste wird einstimmig genehmigt.

In einem ausführlichen Info-Block erhalten die Anwesenden einen Überblick über die Arbeiten und Abklärungen, welche seit der letzten GV durch die Mitglieder der Baukommission und der Verwaltung getätigt worden sind.

. Zusammen mit den Architekten Christian Rüegg und Jan Gerlings wurden die Fachplaner bestimmt und die entsprechenden Offerten für die geplanten zwei Gebäude eingeholt. Im Verlauf der Zeit hat sich herauskristallisiert, dass auch aufgrund der Interessenliste der Bau eines dritten Gebäudes von Anfang an in Betracht gezogen werden sollte. Es wurden konstruktive Gespräche mit der Politischen Gemeinde Eschenbach geführt. Daraus hat sich ergeben, dass ein dritter Baukörper nicht erst realisiert werden sollte, wenn die ursprünglich geplanten Gebäude fertig erstellt sind.

. Die folgenden Überlegungen haben dabei eine Rolle gespielt:

- Es gibt für die ganze Überbauung nur einmal eine Baustelle.
- Wenn alle Gebäude in einem Zug realisiert werden, können Kosten eingespart werden.

- Die oberirdischen Parkplätze des Pflegezentrums können in die Tiefgarage verlegt werden.
- Die Gestaltung der Umgebung kann besser mit dem Areal des Pflegezentrums abgestimmt werden.

. Für weitere Ausführungen verweist er auf das Traktandum 7.

. Aus der Einwohnerstatistik des Kantons St. Gallen über die demographische Entwicklung im Einzugsgebiet Zürichsee-Linth sind die Entwicklungen ersichtlich.

Zürichsee-Linth	2021	2045
Einwohnerentwicklung	68'386	88'900
Davon 65 – 79 Jahre	9'698	13'300
Über 80 +	3'622	7'200

. Auch aus der Statistik über die Gemeinde Eschenbach ist zu sehen, dass die Zahl der über 65-jährigen Personen in den nächsten Jahren stark zunehmen wird.

Altersgruppe	2021	2025	2030	2035	2040	2045
Total 65 +	1768	2041	2470	2783	2964	3132
Total 80 +	456	546	681	810	989	1236

. Laut Bundesamt für Statistik wird bis im Jahr 2026 jede fünfte Person über 65 Jahre alt sein, bis 2035 sogar jede vierte. Die hohe Lebenserwartung stellt ältere Menschen, ihre Angehörigen, die Gesellschaft und die Politik vor neue Aufgaben.

. Die Nachfrage für Lösungen mit entsprechenden Angeboten von altersgerechtem und preisgünstigem Wohnraum wird zunehmen und an Bedeutung gewinnen.

. Für das Wohnen im Alter ist die hindernisfreie Gestaltung von Wohnraum und Wohnumfeld wichtig. Der einfache Zugang und die uneingeschränkte Nutzung von Räumen, Bauten und Anlagen bildet z.B. für Menschen mit Gehbehinderungen eine Voraussetzung, um möglichst lange selbstständig zu wohnen und am gesellschaftlichen Leben teilzuhaben.

. Zusammen mit der Politischen Gemeinde und dem Pflegezentrum Berg wird eine Vereinbarung abgeschlossen, welche eine sinnvolle und zulässige Nutzung von Synergien und gegenseitigen Dienstleistungen vorsieht. Die GAW Eschenbach begrüsst die Zusammenarbeit. Vorstellbar, sofern sie auch die Wirtschaftlichkeit erfüllt, ist diese in den folgenden Bereichen:

- Gegenseitige Nutzung von Räumen und Umgebung wie Restaurant im PZ, Aktivitätsraum im PZ, Gemeinschaftsraum und zentraler Innenhof der GAW mit Spazier- und Sitzmöglichkeiten
- Hauswirtschaftliche und haustechnische Dienstleistungen wie Mahlzeitendienst, Kleiderwäscheservice
- Angebot von gemeinsamen Anlässen und Aktivitäten wie Jassabend, Weihnachtsfeier, Kurse für Musik, Entspannung, Gestaltung
- Notrufsystem als Erstkontakt
- Kleinere Pflegeleistungen

Die Aufzählung ist nicht abschliessend. Nach dem Bezug der Wohnungen werden die Angebote entsprechend den gegenseitigen Bedürfnissen umgesetzt.

Der Präsident zeigt sich überzeugt, dass mit der gleichzeitigen Realisierung aller drei Gebäude die bestmögliche und effizienteste Lösung erreicht werden kann.

2. Wahl von Stimmzähler-/innen

Gewählt werden Silvia Meienberg und Max Schwitter.

3. Protokoll der Gründungsversammlung vom 06. Juli 2023

Das ausführliche Protokoll wurde auf der Website aufgeschaltet. Ergänzungen dazu liegen keine vor. Eine Diskussion wird nicht gewünscht.

Das Protokoll wird einstimmig genehmigt.

4. Jahresbericht des Präsidenten

Dieser liegt in schriftlicher Form vor. Er ist auf den Seiten 4 und 5 im Dokument der Einladung zur heutigen Versammlung publiziert worden.

Der Präsident dankt allen Kolleginnen und Kollegen in Verwaltung und Baukommission für die sehr gute und konstruktive Zusammenarbeit. Herzblut und grosses Engagement bringen das gemeinnützige Projekt vorwärts.

Ebenso bedankt er sich bei den Architekten Christian Rüegg und Jan Gerlings für die engagierte Begleitung und der Politischen Gemeinde für die sehr gute Zusammenarbeit.

In die Dankesworte eingeschlossen werden auch alle Genossenschafterinnen und Genossenschafter für das der GAW geschenkte Vertrauen. Auf ihren Goodwill und ihre Unterstützung sind wir gerade auch in der Aufbauphase besonders angewiesen.

Hansueli Rohrbach, Vizepräsident, eröffnet die Diskussion. Diese wird nicht benützt. Der Bericht wird einstimmig genehmigt.

5. Mutationen von Genossenschaftsmitgliedern 2023

DATUM	ANZAHL	TEXT	BETRAG KAPITAL
06.07.2023	116	Genossenschafter*innen	CHF 1 055 000
	2	Austritte im Jahr 2023	CHF - 15 000
	13	Eintritte im Jahr 2023	CHF + 95 000
31.12.2023	127	Bestand Mitglieder / Bestand Kapital	CHF 1 135 000

Die Werbung wird nach der heutigen Versammlung wieder forciert. Die Mitglieder der Genossenschaft werden ebenfalls eingeladen, Werbung für neue Mitglieder zu machen.

6. Jahresrechnung 2023

Die Zahlen zu Bilanz und Erfolgsrechnung, zusammen mit einem Anhang zur Jahresrechnung, sind auf den Seiten 7-9 der Einladung abgedruckt.

Die Jahresrechnung zeigt, wie in den Anfängen nicht anders zu erwarten, einen Verlust von CHF 49'731.47 auf. Wie üblich fallen zuerst Kosten an, bis dann einmal Mieteinnahmen generiert werden können.

Die Jahresrechnung ist von der Wohnbaugenossenschaft Schweiz geprüft worden. Diese umfasste Einblick in die noch überschaubare Buchhaltung, Gespräche mit der Finanzverantwortlichen, mit dem Präsidenten der Baukommission und mit dem Präsidenten der GAW.

Ein kleiner Wermutstropfen musste bei der Prüfung zur Kenntnis genommen werden. Die Verzinsung des Genossenschaftskapitals hätte nicht gebucht werden dürfen. Gemäss Statuten des gemeinnützigen Wohnbauträgers darf erst ein Zins aus einem Bilanzgewinn oder aus gebildeten Reserven ausbezahlt werden.

Der Verzinsung in unserem Fall kann zugestimmt werden, wenn die Generalversammlung einen entsprechenden Beschluss fasst.

Der Zins für 2023 ist aus den oben erwähnten Gründen fälschlicherweise ausbezahlt worden. Diesen Fehler seitens der Verwaltung bedauern wir. Damit dieser Sachverhalt konform gemacht werden kann, lautet der Antrag zur Jahresrechnung so, dass der Bilanzverlust von CHF 49'731.47 plus die Dividende von CHF 9'160.- zur Abstimmung gebracht werden.

Nach dieser Verbuchung ergibt sich somit ein Gesamtjahresverlust von CHF 58'891.47.

Antrag der Verwaltung:

Die Jahresrechnung 2023 und die Verzinsung der Genossenschaftsanteile seien zu genehmigen und der Verwaltung Entlastung zu erteilen.

Eine Diskussion wird nicht geführt.

Beschluss: **Der Antrag wird einstimmig gutgeheissen.**

7. Projekt Berg, St. Gallenkappel

Die Verwaltung möchte gleich von Anfang an den als Ausbau-Möglichkeit vorgesehenen dritten Baukörper mit zusätzlichen 16 Wohnungen planen und realisieren. Dies aufgrund der grossen Nachfrage nach Alterswohnungen und dem Umstand, dass die Bauarbeiten in „einem Guss“ rationeller und kostengünstiger ausgeführt werden könnten. Zudem wird eine bessere Ausnützung der Bauparzelle erreicht. Für die Erarbeitung des erweiterten Projektes müssten aber von der Versammlung CHF 200'000.- als zusätzlicher Kredit bewilligt werden.

Christian Rüegg, Architekt, erläutert anhand einer Reihe von Folien das von ihm verfasste Projekt.
. Alle Wohnungen sind gegen Süden ausgerichtet und profitieren von einer wunderbaren Aussicht.

. Die zwei nördlich liegenden Baukörper bilden das Rückgrat der Überbauung und schirmen die Wohn- und Aussenbereiche vom Lärm der Rickenstrasse ab. Der südliche Baukörper wird der

natürlichen Topographie entsprechend tiefer gesetzt. Der zentrale Innenhof ermöglicht Begegnungen und gemeinsame Aktivitäten und bildet die oberirdische Anbindung ans Pflegezentrum. Der Bereich für die Fussgänger wird konsequent getrennt vom motorisierten Verkehr.

. 18 Wohnungen mit 3 ½ Zimmern werden im Kopfbereich der Gebäude gegen Osten und Westen platziert, 21 Wohnungen mit 2 ½ Zimmern in der Mitte. Alle Wohnungen verfügen über eine blick- und windgeschützte Loggia.

. Aufgrund der klaren und einfachen Struktur können die Gebäude in Holz erstellt werden. Sie entsprechen den Minergie-Standards und den Vorgaben des LEA-Gold-Labels für den altersgerechten, rollstuhlgängigen Wohnungsbau.

. Der Terminplan ist gebunden an das Projekt des Kantons für das südseitige Trottoir mit Busbucht an der Rickenstrasse sowie den von der Gemeinde projektierten Einlenker in die Bauwilergass. Angestrebt wird ein Baubeginn im Jahr 2025. Es wird mit einer Bauzeit von ca. 1 ½ Jahren gerechnet.

Die umfassenden Erläuterungen des Projektverfassers werden mit Applaus verdankt.

Anschliessend werden aus der Runde der Genossenschaftsmitglieder verschiedene Anliegen zur Diskussion gestellt. Diverse Punkte können abschliessend geklärt werden, einzelne Fragestellungen werden in der Baukommission und in der Verwaltung nochmals besprochen.

. Theoretisch könnten die Gebäude noch um einen Stock höher gebaut werden. Dagegen sprechen die gegen die Rickenstrasse entstehenden Fassadenhöhen, das geplante „Spiel“ mit den unterschiedlichen Gebäudehöhen und die Auswirkungen auf die Panoramasicht für die Bewohnenden in den nördlich liegenden Gebäuden. Die Ausnützungsziffer ist auch ohne zusätzliches Stockwerk bereits erfüllt.

. Die auf den Häusern A und B vorgesehenen PV-Anlagen können im Ideal-Fall den Eigenbedarf an Strom für die ganze Überbauung sicherstellen. Auf dem Haus C wird aus ästhetischen Gründen auf PV verzichtet. Die Gestaltung der Fassaden lässt keinen Einbezug von Solar-Modulen zu.

. In der Sammelgarage ist die Grundinstallation geplant für die e-Mobilität. Es wird dort auch Platz für die Bedürfnisse des Langsam-Verkehrs und der Alters-Mobilität angeboten. Die zurzeit oberirdisch vorhandenen Parkplätze für das Pflegezentrum müssen der Überbauung weichen und werden in gleicher Zahl unterirdisch zur Verfügung gestellt. Ein unterirdischer Zugang von den Parkplätzen zum PZ wird aus Kostengründen nicht geplant.

. In den 2 ½ Zimmer-Wohnungen steht kein Platz für Waschmaschine und Tumbler zur Verfügung. Für die jeweils drei Wohnungen pro Stockwerk gibt es einen gemeinsamen Waschraum. Dort sind Anschlüsse für weitere Waschmaschinen und Tumbler geplant. Nach den Erfahrungen bei der GAW Linth entsprechen diese Räume einer Begegnungs- und nicht einer vermeintlichen Konfliktzone. Auch aus bautechnischer Sicht, bezogen auf die Steigzonen für die Installationen, erscheint das Konzept für die Waschräume richtig.

. Im Bereich zwischen den Wohnbauten und der Rickenstrasse ist kein Veloweg geplant. Der Bund plant in den nächsten Jahren eine angemessene Dichte mit einer direkten Streckenführung, was bedeuten kann, dass an der schmalen Stelle der Rickenstrasse zusätzlich ein Veloweg umzusetzen ist. Aktuell wurde das Konzept der Verkehrsführung mit Trottoir und Busbucht gemeinsam mit den Planenden des Kantons entwickelt. Zurzeit laufen die Mitwirkungs-Verfahren von Kanton und Gemeinde. Entsprechend eingehende Rückmeldungen werden geprüft. Es muss

vermieden werden, dass allfällige Einsprachen wegen des fehlenden Veloweges zu „Stolpersteinen“ bei der Ausführung des Bauvorhabens werden könnten.

. Beheizt werden die Gebäude durch Erdsonde-Wärmepumpen mit kurzen Wegen zu den Zentralen und Steigzonen.

Franz Landolt, Geschäftsleiter der Genossenschaft und Präsident der Baukommission, erläutert anhand der auf Seite 18 der Einladung publizierten Zahlen die Finanzierung des Bauvorhabens.

. Die Zahlen basieren erst auf groben Kostenschätzungen auf der Vorprojektstufe. Ein Kostenvoranschlag liegt noch nicht vor. Deshalb ist mit Abweichungen von +/- 20 % zu rechnen.

. Für die Bauphase stehen Bundesgelder aus dem Fonds de Roulement zur Verfügung, die als Eigenkapital angerechnet und zu 1 % verzinst werden müssen. Angestrebt werden bis zum Baubeginn 300 Anteilscheine à CHF 5000.

. Ziel ist es, bis zum Start der Betriebsphase 500 Anteilscheine zu erreichen. Für diese Zeit stellt auch die Emissionszentrale für gemeinnützigen Wohnungsbau Kapital zur Verfügung, welches günstiger verzinst werden kann als das Fremdkapital von Banken.

. Angestrebt wird eine Eigenkapitalbasis von rund 50 %.

Zum Schluss ermuntert Franz Landolt alle Anwesenden zur Zeichnung von Anteilscheinen und zur Werbung von weiteren Genossenschafterinnen und Genossenschaftern.

Aus den vorstehend erwähnten Gründen möchte die Verwaltung das Bauvorhaben von Anfang an mit den zusätzlichen 16 Wohnungen im dritten Haus bauen. Dafür ist aber ein zusätzlicher Planungskredit zu bewilligen.

Antrag der Verwaltung:

Die Erweiterung mit dem Bau eines dritten Hauses und der Planungskredit von zusätzlich CHF 200'000.- seien zu genehmigen.

Beschluss: **Der Antrag wird bei zwei Gegenstimmen gutgeheissen.**

8. Mitteilungen /Umfrage

Aus der Versammlung erfolgen keine Wortmeldungen mehr.

Der Präsident dankt nochmals für das Vertrauen seitens der Genossenschaftsmitglieder. Er zeigt sich überzeugt, dass wir auf gutem Wege sind und einen Beitrag zur Alterspolitik in der Gemeinde Eschenbach leisten können.

Anschliessend sind alle Anwesenden zum Apéro eingeladen.

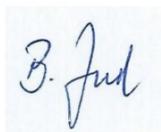
Eschenbach, 13. Mai 2024

Der Präsident:



Josef Blöchliger

Der Aktuar:



Beat Jud