

Genossenschaft Gemeinschaftshof Niederweningen

Protokoll der 1. ordentlichen Generalversammlung von Mittwoch, den 29. Januar 2014 Im
Gemeindesaal Niederweningen, Beginn 20.00 Uhr

Vorsitz: Urs Bürchler Protokoll: Esther Braunschweig

Es nehmen 38 Genossenschafter teil

1. Beschlussfähigkeit, Protokollführung

Der Vorsitzende begrüsst die Anwesenden, speziell als Gast Peter Furrer.

Er stellt fest, dass die Einladung statutengemäss 20 Tage vor der Versammlung erfolgt ist. Anwesend sind 38 Genossenschafter, die total 50 Genossenschafter vertreten. Gemäss Statuten Artikel 11 kann ein Genossenschafter nur einen einzigen Genossenschafter vertreten.

Gemäss den Genossenschaftsakten haben 69 Personen den Beitritt als Genossenschafter erklärt. 11 davon waren bereits Aktionäre der Gemeinschaftshof Niederweningen AG. Diese ist am 18.12.2013 rückwirkend per 30.11.2013 in die Genossenschaft umgewandelt worden. Dadurch wurden die 11 Aktionäre Genossenschafter. Die anderen 58 Interessenten sind mit Vorstandsbeschluss vom 15. Januar 2014 als Genossenschafter aufgenommen worden. Es haben noch nicht alle dieser 58 Genossenschafter den zugesicherten Anteilscheinbetrag einbezahlt. Die Frist dazu war für viele zu kurz. Zudem haben mit Sicherheit einzelne einbezahlt und die Verwaltung hat noch keine Kenntnis von der Einzahlung erhalten. Da sich zur Einzahlung aber alle schriftlich verpflichtet haben, beantragt der Vorsitzende, dass entgegen dem Wortlaut der Statuten in Absatz 1 von Art. 11 alle anwesenden bzw. rechtsgültig vertretenen Genossenschafter an der heutigen Versammlung ihr Stimmrecht haben. Der Vorsitzende stellt fest, dass die Versammlung beschlussfähig ist.

Die Konsultativabstimmung ergibt ein klares Mehr für den Antrag des Vorsitzenden. Es sind somit heute alle anwesenden 38 Genossenschafter stimmberechtigt. Sie vertreten 50 Stimmen.

Als Stimmzähler wird auf Vorschlag des Vorsitzenden Josef Benz mit deutlichem Mehr gewählt.

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

2. Orientierung über die Gründung der Genossenschaft, Stand der Planung und der Finanzierung des Gemeinschaftshofs

Die Genossenschaft hat mit dem notariell beurkundeten Umwandlungsbeschluss rückwirkend per 30.11.2013 Aktiven und Passiven der Aktiengesellschaft übernommen. Der Vorsitzende erläutert die Umwandlungsbilanz und gibt der Versammlung Gelegenheit, Fragen zu stellen.

Der Vorsitzende erklärt weiter:

Mit der Umwandlung sind die Vertragsbeziehungen im Zusammenhang mit der Liegenschaft auf die Genossenschaft übergegangen. Es sind dies im Wesentlichen:

- Mietvertrag mit Katrin Bürchler. Es handelt sich um einen normalen, auf die üblichen Termine drei Monate zum Voraus kündbaren Vertrag. Der Vorsitzende geht davon aus, dass sich mit der Mieterin eine einvernehmliche Kündigung auf einen beidseitig akzeptablen Termin finden lässt.
- Architekturvertrag mit Willi Reinhart für das Vorprojekt inkl. Baubewilligungsverfahren. Mit Datum vom 17. Januar 2014 hat Willi Reinhart im Auftrag der Genossenschaftsverwaltung revidierte Pläne eingereicht, die im Anzeigeverfahren behandelt werden. Bereits am 1. März

Genossenschaft Gemeinschaftshof Niederweningen

2013 ist die Abbruch- und Baubewilligung erteilt worden. Das Vertragsverhältnis mit Willi Reinhart wurde also von der Genossenschaft übernommen, ist mit Einreichung der revidierten Pläne nun aber beendet.

- Versicherungsverträge: Die üblichen mit der Gebäudeversicherung und der Schweizerischen Mobiliarversicherung.

Die revidierten Pläne sind auf der Homepage www.gemeinschaftshof.ch publiziert. Die Mietbedingungen werden nun auch im Internet publiziert. Zwei Wohnungen sind vergeben. Mit anderen Interessenten nehmen wir nun die Gespräche wieder auf. Da wir die Grundrisse optimieren an die mutmasslichen Bedürfnisse anpassen wollten, haben wir in den letzten drei Monaten die Verhandlungen sistiert.

Die mutmasslichen Baukosten des Gemeinschaftshofes betragen CHF 6'960'000.-- . Per heute sieht die Finanzierung aufgrund von Einzahlungen, Forderungsverzichten und schriftlicher Zusicherungen wie folgt aus:

Die Tabelle wird projiziert und erklärt.

Es fehlen uns nach dieser Berechnung rund CHF 1,4 Mio., damit wir eine günstige Bankfinanzierung für den Rest erhalten. Bei den errechneten Mietzinsen gehen wir davon aus, dass wir für das Fremdkapital nur erstrangige Konditionen bezahlen müssen, landläufig gesagt wir bei der Bank nur eine I. Hypothek beanspruchen müssen. Da wir davon ausgehen, dass ein Teil dieses Betrages durch die Mieter aufgebracht wird, ist das Ziel nicht unrealistisch.

Aber: Wir sind noch nicht am Ziel. Wir können uns nicht komplizierte Verfahren und Leerläufe leisten, weil wir das Geld nicht haben, um solche zu finanzieren. Wir müssen das Wesentliche geradlinig angehen. Das Wesentliche, das ist aus finanzieller Sicht betrachtet der Bau des Wohnungsteils und der Rohbau des Gemeinschaftsteils.

Mehr Zeit und Spielraum haben wir für die Frage der Ausgestaltung des Gemeinschaftsteils, konkret des Treffpunkts.

Hubert Graf erläutert die Idee des Treffpunkts. Der Raum mit ca. 77m² ist zentral im Haus gelegen und verfügt über Küche, Arbeitsfläche, Kachelofen. Er bietet Platz für Tische mit ca. 25 Sitzplätzen. Durch Entfernung einer Wand zur Nachbarwohnung könnte bei Bedarf noch ein zusätzlicher Raum angegliedert werden, sofern die nötigen Finanzen vorhanden wären. Auch ein Aussensitzplatz und ein öffentlicher Garten wird zur Verfügung stehen. Das bestehende Hühnerhaus wird eventuell zu einem Hofladen umgebaut. Vorgesehen ist auch ein Spielplatz für Kleinkinder mit Tieren, welcher tagsüber in Begleitung von Eltern oder Grosseltern von Dorfbewohnern benützt werden kann.

Der Vorsitzende projiziert und erläutert die Tabelle mit der Zeitachse.

In den nächsten 9 bis 18 Monaten benötigen wir eine recht komplizierte Organisation, weil neben dem Vorstand der Genossenschaft die Baukommission und die Projektgruppe wichtige Aufbauarbeiten erledigen. Spätestens bei Fertigstellung des Baus muss der Vorstand erweitert werden. Wir werden daher heute nur eine kleine Erweiterung des Vorstandes beantragen. Das gibt auch Zeit, die richtigen Leute für die Phase des Betriebs zu suchen.

Genossenschaft Gemeinschaftshof Niederweningen

3. Genehmigung des Architekturvertrags mit Greenland & Rüegg Architekten AG (Honorarsumme CHF 440'000.— plus Mwst)

Für die Detailprojektierung und Bauausführung haben wir ein geeignetes Architekturbüro gefunden. Es handelt sich um die Greenland & Rüegg AG, Dielsdorf. Das Büro hat auch die angrenzende Überbauung Hansruedi Bucher ausgeführt. Es ist ein mittelgrosses Architekturbüro, das aufgrund unserer Erfahrungen die Kosten einhält und in der Ausführung auf einwandfreie Qualität achtet. Das ist für uns sehr wichtig. Wir dürfen uns nicht Experimente erlauben. Wir wollen Wohnraum für Menschen schaffen, welche sich nicht eine teure Wohnung leisten können. Damit wir noch mehr Sicherheit erreichen, haben wir Robert Fink mit der Bauherrentreuhand beauftragt. Robert Fink ist ein pensionierter Fachmann auf diesem Gebiet. Er hat als Architekt jahrzehntlang für grosse Bauherren die Ausführung von Bauten überwacht und dabei vor allem auf die Qualität der Schallisolation besonderen Wert gelegt. Robert Fink hat uns seine Dienstleistung zu einem Seniorenpreis offeriert. Entsprechend kostengünstiger wird die Zusammenarbeit mit dem Architekturbüro. Dessen Offerte ist kostenmässig am unteren Rand der auf dem Markt zu bezahlenden Honorare.

Der Vertrag mit dem Architekturbüro ist so abgefasst, dass wir nach Vorliegen des detaillierten Kostenvoranschlags immer noch auf die Ausführung verzichten können. Das müssten wir tun, wenn die Kosten wider Erwarten wesentlich höher als heute budgetiert sind oder wenn wir die fehlenden 1,4 Mio. und/oder keine weiteren Mieter finden. An einer ausserordentlichen Generalversammlung, welche wir unmittelbar vor oder unmittelbar nach den Sommerferien durchführen, werden Sie entscheiden, ob wir den Bau ausführen sollen.

Die Finanzkompetenz des Vorstandes beträgt nur CHF 50'000.--. Daher müssen wir von Ihnen die Zustimmung für den Abschluss des Architekturvertrages einholen. Wenn wir nicht bauen, wird an Honorar für das Architekturbüro sowie die Fachplaner Kosten von maximal CHF 250'000.— anfallen. Als wir zur Generalversammlung einluden, wussten wir noch nicht, wie viel die Fachplaner kosten. Wir haben daher, um keinen Verfahrensfehler zu begehen, zur Sicherheit einfach die ganzen Kosten des Architekturvertrages traktandiert. Effektiv teilen sich die Kosten auf Architekt und Fachplaner auf und liegen bis Baubeginn unter CHF 250'000.--.

Die Abstimmung ergibt einstimmige Zustimmung.

4. Wahlen (Ergänzung der Verwaltung)

Bei der Umwandlung der Aktiengesellschaft in die Genossenschaft sind die drei Verwaltungsräte automatisch Vorstandsmitglieder der Genossenschaft geworden. Gemäss Statuten muss vom Gemeinderat Niederweningen ein Mitglied der Verwaltung bestimmt werden. Im Moment ist dies Hubert Graf als Mitglied des Gemeinderates. Hubert Graf kandidiert aber an den Wahlen im März nicht mehr als Gemeinderat. Der Gemeinderat möchte weiterhin ein Mitglied des Gemeinderates in den Vorstand delegieren, damit der Informationsaustausch optimal bleibt. Heute ist eine Zuwahl des neuen Gemeinderatsvertreters nicht möglich. Wir müssen den Platz bis nach den Gemeinderatswahlen frei halten.

Gemäss Statuten muss Esther Braunschweig altershalber im Jahr 2015 aus dem Vorstand zurücktreten. Da wir in den nächsten 12 Monaten im Vorstand vor allem viel Finanzkompetenz benötigen und Esther Braunschweig dann als Finanzchefin werden ersetzen müssen, schlagen wir Ihnen nun als Zuwahl Stefan Iten vor.

Stefan Iten stellt sich kurz vor. Er ist vor etwas mehr als einem Jahr in Niederweningen zugezogen, ausgewiesener Finanzfachmann und bereit, in der Verwaltung mitzuwirken.

Genossenschaft Gemeinschaftshof Niederweningen

Wie Sie der Zeitachse entnommen haben, werden wir in 1 ½ Jahren den Vorstand um mindestens zwei weitere Personen erweitern müssen. Für den Betrieb ist es wichtig, dass die Mieter vertreten sind und eine Person im Vorstand ist, welche für den Treffpunkt verantwortlich ist. Jetzt ist vorgesehen, dass Hubert Graf das Aktuariat übernimmt und als Vertreter des Vorstandes die Belange des Treffpunktes bearbeitet. Esther Braunschweig bleibt Finanzchefin, soll aber durch Stefan Iten unterstützt werden.

Es werden keine weiteren Vorschläge gemacht.

Stefan Iten wird einstimmig als neues Mitglied der Verwaltung gewählt.

5. Verschiedenes

Der Vorsitzende erläutert die Aufnahmekriterien und das Mieterreglement.

Folgende Fragen von Richard Rehmann werden beantwortet:

- Wie verhält es sich mit den erwähnten Wohnungen für Minderbemittelte?

Antwort: Auch bei Minderbemittelten kommen die sonstigen Aufnahmekriterien zur Anwendung. Voraussetzung ist, bereits in Niederweningen wohnhaft. Der Gemeinderat prüft, ob in solchen Fällen ein Beitrag an die Mietkosten geleistet wird.

- In der Kompetenzordnung sind Darlehen an Dritte aufgeführt. Wer ist damit gemeint?

Antwort: Dieser Passus ist einem Musterreglement entnommen und könnte höchstens zum Tragen kommen, wenn eine Stiftung zur Betreuung des Treffpunktes gegründet würde und die Genossenschaft der Stiftung Darlehen gewährt.

- Wer hält Ordnung auf dem Spielplatz?

Antwort: Dies ist noch nicht festgelegt. Die Gruppe "Treff" unter Leitung von Claire Roberts wird sich mit den Details zur Benützung des Gemeinschaftsteils befassen.

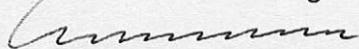
Hubert Graf schlägt den anwesenden Genossenschaftlern vor, dass sie alle mithelfen sollen und je ein weiteres Genossenschaftsmitglied werben. Somit könnten wir die Zahl auf über 100 steigern. Danke!

Der Vorsitzende gibt Gelegenheit, Einwände zur Versammlungsführung vorzubringen. Diese wird nicht benützt.

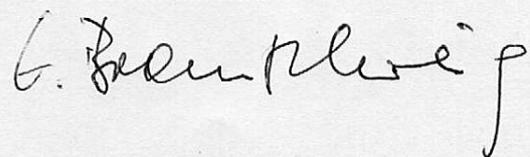
Schluss der Versammlung 21.30 Uhr. Anschliessend konnten wir einen gestifteten Aperò geniessen.

30. Januar 2014

Der Präsident der Verwaltung:



Die Protokollführerin:



Der Stimmzähler:

