

Generalversammlung Wohnbaugenossenschaft Türmliwiese

23. September 2020, 20:00 Uhr



Traktanden

- Begrüssung / Teilnehmerliste
- Wahl der Stimmenzähler
- Genehmigung Protokoll der ao. GV vom 21.08.2019
- Jahresbericht des Vorstandes
- Bilanz / Jahresrechnung / Revisionsbericht
- Budget 2020
- Stand Bauprojekt
- Verschiedenes / Fragen
- Schluss der Versammlung



Wahl der Stimmenzähler

Zur Verfügung gestellt haben sich:

- Erika Mauerer
- Roland Schneider

Werden die Vorschläge vermehrt?

Anmerkung:

Es finden heute keine weiteren Wahlen statt, da die
Amtsdauer des Vorstandes 4 Jahre (2018-2022) beträgt.



Protokoll vom 21. August 2019



WILLKOMMEN NEWS PROJEKT **DOWNLOADS** KONTAKT VORSTAND

Downloads

Die aktuellsten Dokumente liegen jeweils auch in der Gemeinde Hüntwangen auf.

Gerne senden wir ihnen auch ein Ausdruck von den jeweiligen Dokumenten zu, bitte schreiben sie dazu eine E-mail mit ihrem Namen, Adresse und den gewünschten Dokumenten an info@tuermliwiese.ch.

Zeichnungsschein und Beitrittserklärung

Zeichnungsschein und Beitrittserklärung
Wohnbaugenossenschaft Hüntwangen



WiA Hüntwangen Zeichnungsschein und Beit
Adobe Acrobat Dokument [143.3 KB]

Download

Protokoll der ausserordentlichen Mitgliederversammlung vom 21. August 2019

Am 21. August fand eine ausserordentliche Mitgliederversammlung der Baugenossenschaft statt. Hier finden Sie das Protokoll.



Protokoll Ausserord. GV 2019-08-21.pdf
Adobe Acrobat Dokument [659.9 KB]

Download



Jahresbericht des Vorstandes

Eckpunkte:

- Entscheid gegen das alte Projekt
- Ausarbeitung Projektpflichtenheft & Projektevaluation
- Ausschreibung neues Projekt
- Entscheid für Projekt Ruder Locher
- Verzögerungen durch Covid-19



Jahresbericht des Vorstandes

Bericht des Vorstandes 2020, welcher verlesen wurde:

Nach der letzten ausserordentlichen GV im August 2019, übernahm ich, Nico Kauf, das Präsidium. Der frisch in den Vorstand gewählte Ivan Beer, übernahm von mir das Ressort "Bau". Gleichzeitig wurde die Baukommission durch ein Co-Präsidium, bestehend aus Nico Kauf und Ivan Beer, neu besetzt.

Das neue WBG-Jahr begann mit vielseitiger Arbeit. Neben administrativen Aufgaben, trieben wir mit vollem Elan auch das Bauprojekt voran. Schnell suchte die Baukommission das Gespräch mit dem Architekten des von der Gemeinde vorgeschlagenen Projektes. Es war für uns klar, dass wir aufgrund des engen Budgets die Verträge aller Beteiligten ausschreiben und die Kosten hart verhandeln wollten.

Das Architekturbüro sah dies für die teilnehmenden Planer und Handwerker genau so, nahm sich aber klar davon aus. Zitat: *«Wir habe den Wettbewerb der Gemeinde gewonnen und sehe deshalb nicht ein, weshalb wir unsere Stundenansätze dem Markt gegenüberstellen sollen»*.

Dies hatte natürlich im Vorstand einige Diskussion ausgelöst, und wir entschieden uns einstimmig, auf ein ganz neues Projekt zu setzen. In der Folge musste die Projektdefinition von Grund auf überarbeitet werden. Die Vorbereitung für eine neue Ausschreibung kostete uns dabei einiges an Zeit. Als wir alle nötigen Unterlagen erstellt hatten, wurden Ende 2019 13 Architekturbüros angeschrieben und zur Teilnahme eingeladen. Davon zeigten sechs Büros grosses Interesse. Nachdem diese die detaillierten Unterlagen erhalten hatten, wurden am 22. Februar 2020 drei Interessenten empfangen, welche ihre Projekte der Baukommission vorstellen und präsentieren durften.

Im Anschluss wurden die drei vorgetragenen Projekte und deren Kostenvoranschläge intensiv miteinander verglichen. Es wurden die Vor- und Nachteile der einzelnen Gebäude gegeneinander abgewogen. Nach langen und intensiven Diskussionen entschieden wir uns für das Projekt des Eglisauer Architekturbüros Ruder-Locher. (welches Ihnen später noch vorgestellt wird.)

Mit Ruder-Locher wurden der Vertrag und die Stundenansätze ausführlich verhandelt, um sicherzustellen, dass wir das gesetzte Budget auch einhalten können. Parallel zu unseren Verhandlungen musste, aufgrund der geplanten Tiefgarage, auch immer der Gemeinderat mit einbezogen werden, was alles in die Länge zog. Die Vorprojektverträge sind mittlerweile unterschrieben und wir sind überzeugt, dass es nun zügig mit dem Projekt vorangehen wird.

Im Juni konnten wir aufgrund einer Initiative von Erich Schreier der Gemeinde ein neues Finanzierungskonzept für die Tiefgarage vorstellen. Diesbezüglich wird im Verlaufe der Versammlung noch detailliert darauf eingegangen. Ich möchte jedoch an dieser Stelle erwähnen, dass das vorgeschlagene Finanzierungskonzept für alle Beteiligten eine deutliche Vereinfachung mit sich bringen und die Arbeits- und Planungsprozesse beschleunigen würde. Voraussichtlich wird der Entscheid an der Gemeindeversammlung vom Dezember 2020 gefällt werden.

Neben den ganzen Bauthemen waren natürlich auch die normalen Vorstandstätigkeiten zu erledigen. Es war relativ schnell klar, dass eine Generalversammlung im 1. Halbjahr, wie es gemäss den Statuten sein sollte, nicht möglich sein wird. Mit viel Optimismus haben wir dann einen Termin im August gesucht, welcher aufgrund der damaligen Situation nochmals verschoben werden musste. Heute freuen wir uns, dass es mit der Generalversammlung geklappt hat.

Ich schliesse den Bericht mit der Hoffnung, dass bald wieder mehr Normalität eintritt und wir im 2021 das erste Mal eine statutenkonforme Generalversammlung abhalten werden und dabei das detaillierte Bauprojekt und Baukosten allen Genossenschaftlern präsentieren können.

Für den Vorstand,
Präsident Nico Kauf

Jahresrechnung 2019



Jahresrechnung 2019

Bilanz

	AKTIVEN	
1020	Bankkonto ZKB	442'934.30
1690	Anlage in Bau	21'763.15
	Total Aktiven	464'697.45
	PASSIVEN	
2208	Direkte Steuern	-729.00
2300	Noch nicht bezahlter Aufwand (TP)	-22'263.15
2800	Genossenschaftskapital	-448'000.00
	Jahresverlust	6'294.70
	Eigenkapital	-441'705.30
	Total Passiven	-464'697.45



Jahresrechnung 2019

Erfolgsrechnung

5000	Lohnaufwand	7'240.00
5090	nicht verrechnete Sitzungsgelder	-3'480.00
	Personalaufwand	3'760.00
6500	Büromaterial	5.95
6512	Internet / Homepage	144.00
6513	Porti	57.30
6590	Revisionskosten	500.00
6700	Sonstiger betrieblicher Aufwand	1'053.90
	Betriebliches Ergebnis vor Finanzerfolg und Steuern (EBIT)	5'521.15
6940	Bankspesen	44.55
	Betriebliches Ergebnis vor Steuern (EBT)	5'565.70
8900	Direkte Steuern	729.00
	Jahresverlust	6'294.70



Revisionsbericht 2019

Bericht der Revisionsstelle zur Eingeschränkten Revision an die Generalversammlung der Wohnbaugenossenschaft Türmliwiese, Hüntwangen über die Jahresrechnung 2019

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung) der Wohnbaugenossenschaft Türmliwiese, Hüntwangen für das am 31. Dezember 2019 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist der Vorstand verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, diese zu prüfen. Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Zulassung und Unabhängigkeit erfüllen.

Unsere Revision erfolgte nach dem Schweizer Standard zur Eingeschränkten Revision. Danach ist diese Revision so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung erkannt werden. Eine Eingeschränkte Revision umfasst hauptsächlich Befragungen und analytische Prüfungshandlungen sowie den Umständen angemessene Detailprüfungen der beim geprüften Unternehmen vorhandenen Unterlagen. Dagegen sind Prüfungen der betrieblichen Abläufe und des internen Kontrollsystems sowie Befragungen und weitere Prüfungshandlungen zur Aufdeckung deliktischer Handlungen oder anderer Gesetzesverstösse nicht Bestandteil dieser Revision.

Bei unserer Revision sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung sowie der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns nicht Gesetz und Statuten entsprechen.

Zürich, 21. April 2020

Accept Treuhand und Informatik ATI AG

Jacob Stössel

Abnahme Jahresrechnung 2019

Abnahme der vorliegenden Jahresrechnung
2019 und Décharge des Vorstandes.



Beschlussfassung über die Verwendung des Reinertrages

Da noch keine Mieterträge vorhanden sind,
beantragt der Vorstand den Zinsfuss zur
Verzinsung der Anteilsscheine mit 0%
festzulegen.



Budget 2020

5000	Lohnaufwand	5'000.00
5900	Leistungen Dritter	3'000.00
	Personalaufwand	8'000.00
	Bruttoergebnis nach Personalaufwand	8'000.00
6512	Internet / Homepage	144.00
6513	Porti	20.00
6590	Revisionskosten	750.00
	Verwaltungs- und Informatikaufwand	914.00
6940	Bankspesen	50.00
	Jahresgewinn oder Jahresverlust vor Steuern	8'964.00
8900	Direkte Steuern	730.00
	Jahresgewinn oder Jahresverlust	9'694.00



Stand Bauprojekt



Bauprojekt Finanzierung

- Es wurde mit dem Gemeinderat eine alternative Finanzierungsmöglichkeit der gemeindeeigenen Tiefgarage besprochen.
- Die folgenden Folien sind eine Diskussionsgrundlage und ein allfälliger Entscheid diesbezüglich muss noch von der Gemeindeversammlung gefällt werden.



Bauprojekt Finanzierung*

Kosten für die Gemeinde	Bauherr Gemeinde	Bauherr WBG
<i>Initialkosten</i>	700'000.-	700'000.-
Abschreibung p.a.	17'500.-	0.-
Betriebskosten p.a.	7'000.-	0.-
Verzinsung Baukosten p.a.	3'500.-	0.-
Entschädigung Verwaltung	1'500.-	0.-
Total Kosten pro Jahr	29'500.-	0.-

*Diese Angaben sind eine Diskussionsgrundlage und es wird voraussichtlich an der Budgetgemeindeversammlung 2020 ausführlich besprochen und darüber abgestimmt.



Bauprojekt Finanzierung*

Einnahmen für die Gemeinde	Bauherr Gemeinde	Bauherr WBG
Mieteinnahmen (20 x 125.-)	30'000.-	0.-
Höherer Baurechtszins	0.-	2'200.-
Verzinsung Genossenschaftskapital (1%)	0.-	7'000.-
Total Einnahmen pro Jahr	30'000.-	9'200.-

Saldo	Bauherr Gemeinde	Bauherr WBG
Einnahmen pro Jahr	30'000.-	9'200.-
Ausgaben pro Jahr	29'500.-	0.-
Saldo pro Jahr	500.-	9'200.-

*Diese Angaben sind eine Diskussionsgrundlage und es wird voraussichtlich an der Budgetgemeindeversammlung 2020 ausführlich besprochen und darüber abgestimmt.



Bauprojekt Finanzierung*

Vorteile Gemeinde

- Verzinsung Genossenschaftsanteile
- Erhöhter Baurechtszins
- Bei genügend Liquidität werden Genossenschaftsanteile zurückbezahlt
- Kein Aufwand beim Bauprojekt
- Klare Verhältnisse beim Bau
- Entlastung Gemeinderechnung

Vorteile Wohnbaugenossenschaft

- Eigenkapitalbasis der WBG wird gestärkt
- Kein Fonds de Roulement notwendig -> Weniger Auflagen
- Beschleunigung des Bauvorhabens

*Diese Angaben sind eine Diskussionsgrundlage und es wird voraussichtlich an der Budgetgemeindeversammlung 2020 ausführlich besprochen und darüber abgestimmt.



Bauprojekt

**Vorstellung des neuen Projektes durch
Ruder-Locher Architekten GmbH**



ARCHITEKTEN
**RUDER
LOCHER**
GMBH

Architekturbüro in Eglisau

gegründet Anfangs 2009 als Einzelfirma
seit Ende 2009 als GmbH

Team:

Susanne Ruder-Locher

Architektin FH

Rico Ruder

Hochbautechniker HF, Gebäudeschätzer GVZ

Sabrina Neukom

Zeichnerin EFZ, Fachrichtung Architektur



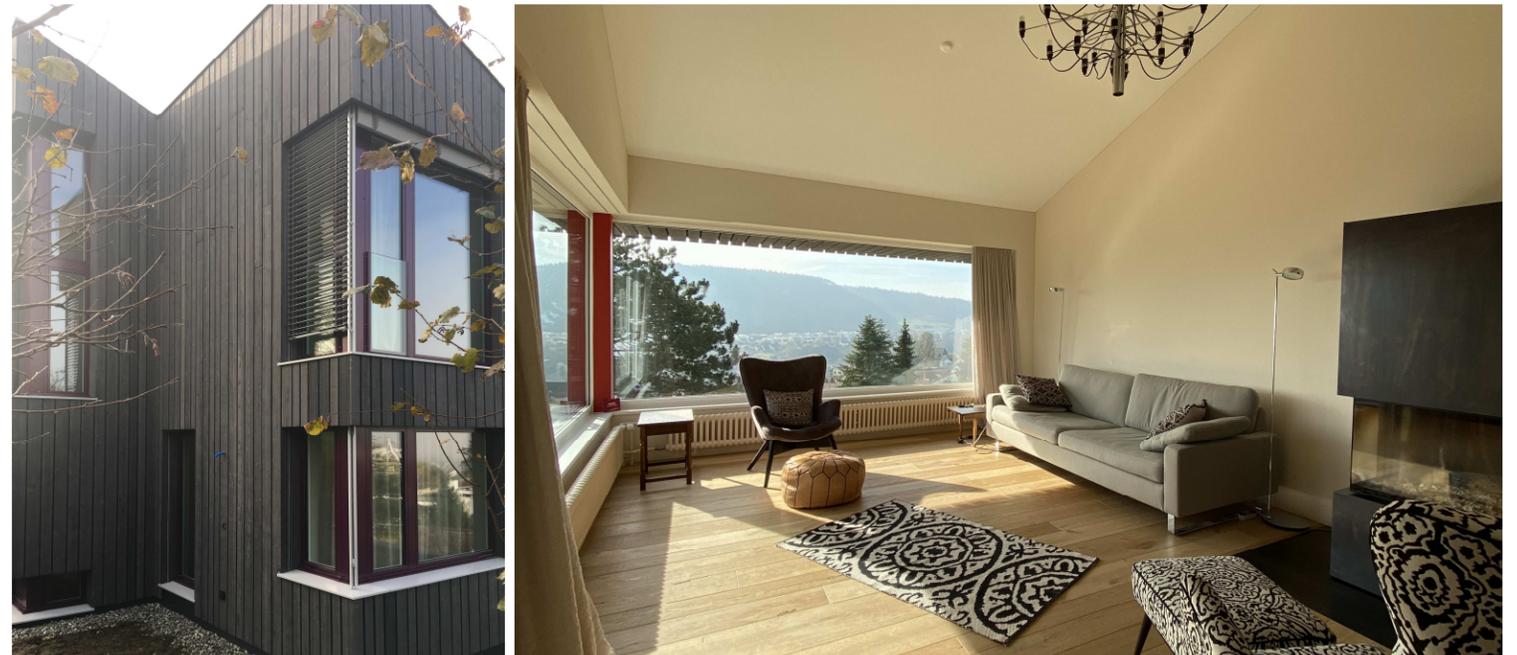
Umbau Goldbachschür in Hüntwangen
Dorfmuseum, Gemeindesaal, Kafi



Umbau Hochstudhaus (Vielzweckbauernhaus) von 1651 in Oberglatt
Zusammenarbeit mit Kantonaler Denkmalpflege



Ersatzneubau im Dorfkern von Rafz
acht altersgerechte Mietwohnungen



Umbau EFH in Eglisau
energetische Sanierung Gebäudehülle
neuer Innenausbau



Bauvorhaben "Türliwiese", Hüntwangen

Situation *Zwischenstand Vorprojekt 23.09.2020*

ARCHITEKTEN
**RUDER
LOCHER**
GMBH

Wohnungsspiegel

Haus A

EG	2-Zimmerwohnung	49.5 m ²
	2.5-Zimmerwohnung	66.5 m ²
	Gemeinschaftsraum	38.0 m ²
OG	3.5-Zimmerwohnung	85.0 m ²
	2.5-Zimmerwohnung	66.5 m ²
DG	3.5-Zimmerwohnung	85.0 m ²
	2.5-Zimmerwohnung	66.5 m ²

Haus B

EG	3.5-Zimmerwohnung	85.0 m ²
	2.5-Zimmerwohnung	66.5 m ²
OG	3.5-Zimmerwohnung	85.0 m ²
	2.5-Zimmerwohnung	66.5 m ²
DG	3.5-Zimmerwohnung	85.0 m ²
	2.5-Zimmerwohnung	66.5 m ²



Bauvorhaben "Türmliwiese", Hüntwangen

Wohnungsspiegel, Ansicht von Strasse Zwischenstand Vorprojekt 23.09.2020



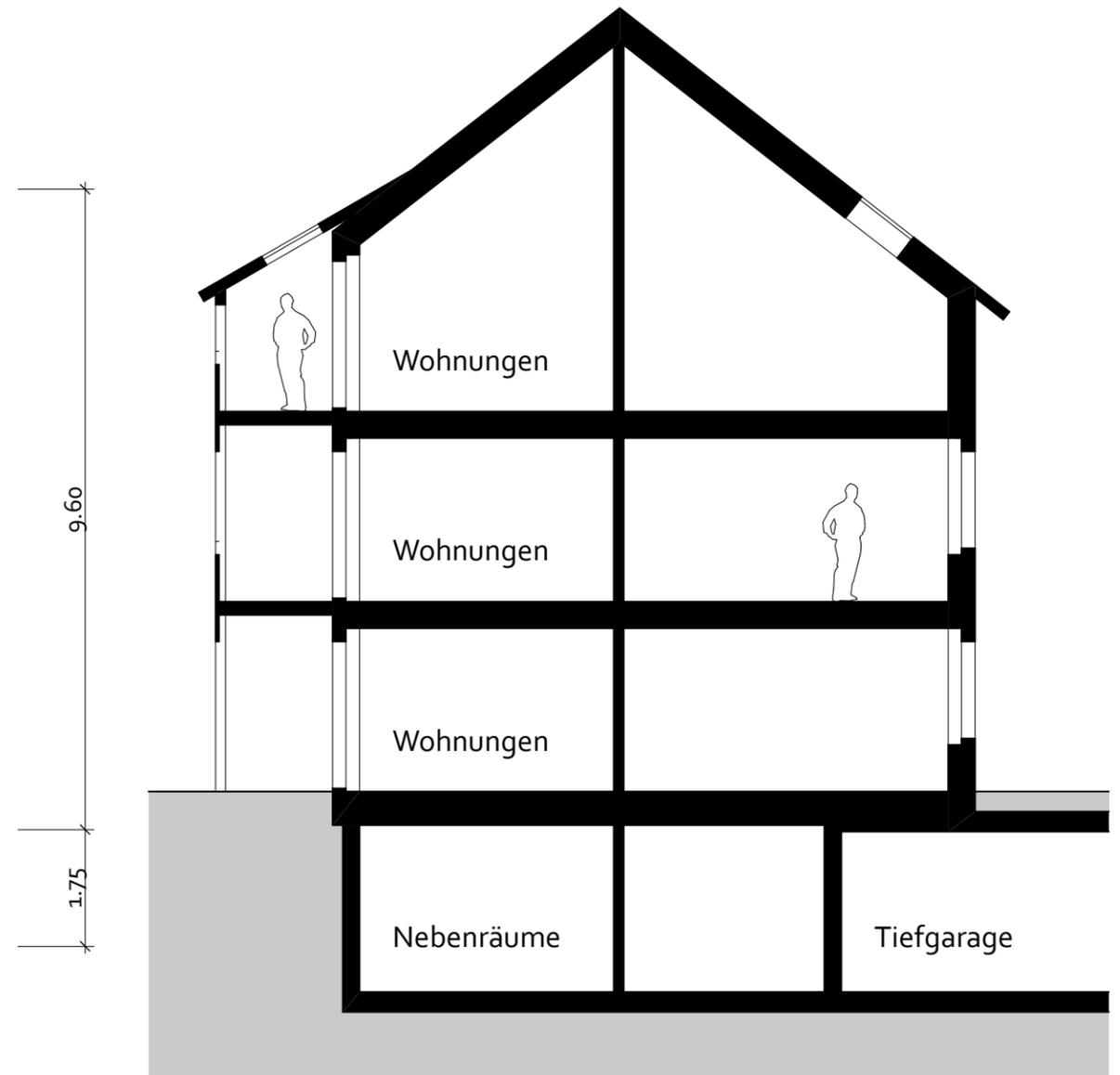
Bauvorhaben "Türmliwiese", Hüntwangen
 Grundriss Erdgeschoss Zwischenstand Vorprojekt 23.09.2020



ARCHITEKTEN
**RUDER
 LOCHER**
 GMBH



Grundriss Ober- und Dachgeschoss, Haus A
 Haus B -> Grundriss abgedreht und gespiegelt

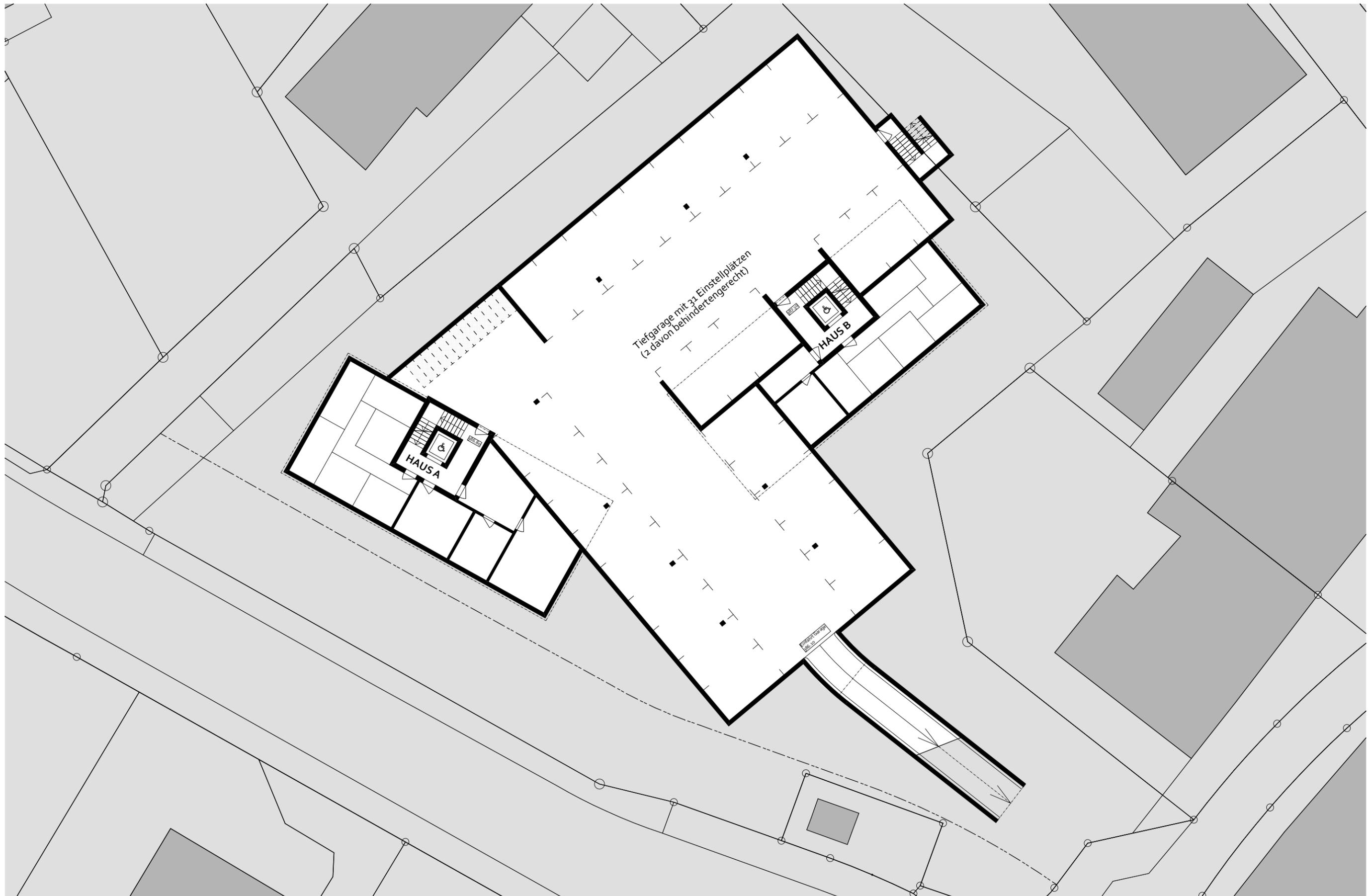


Querschnitt

Bauvorhaben "Türmliwiese", Hüntwangen

Wohnungsgrundrisse Zwischenstand Vorprojekt 23.09.2020





Bauvorhaben "Türmliwiese", Hüntwangen

Grundriss Untergeschoss *Zwischenstand Vorprojekt 23.09.2020*





Bauvorhaben "Türmliwiese", Hüntwangen

Umgebung *Zwischenstand Vorprojekt 23.09.2020*



ARCHITEKTEN
**RUDER
LOCHER**
GMBH

Bauprojekt

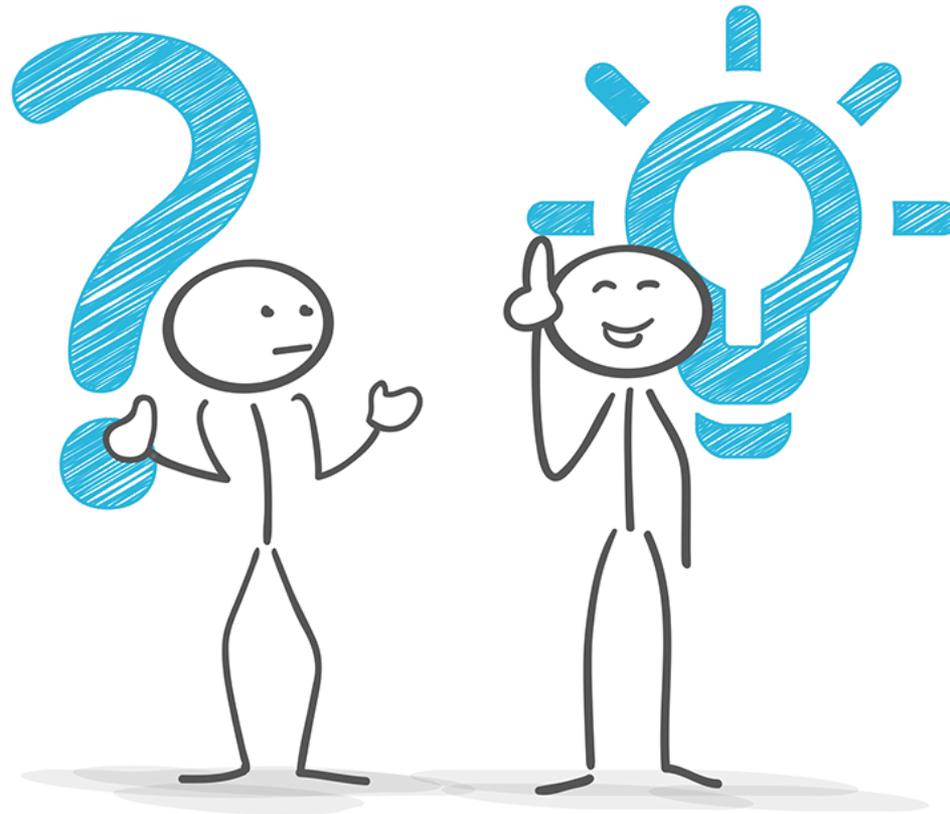
Terminplan*

Bewilligung Baukredit	Frühling 2021
Baueingabe	Sommer 2021
Baubeginn	Winter 21/22
Bezug der Wohnungen	Frühling 2023

* Bei Genehmigung der Tiefgaragensituation seitens der Gemeinde an der Budgetgemeindeversammlung im Dezember 2020



Verschiedenes & Fragen



Schluss der Versammlung

Aufgrund der aktuellen Covid-19 Umstände hat sich der Vorstand entschlossen keinen Apéro zu offerieren.

Bleiben Sie gesund und kommen Sie gut nach Hause.

