

## Protokoll

### Erste Generalversammlung der Genossenschaft SeniorInnenwohnungen Hintermatt Ziefen

---

#### 1 Begrüssung

Der Präsident der Genossenschaft, Thomas Rudin, begrüsst im Namen des Vorstandes die anwesenden 27 stimmberechtigten GenossenschafterInnen und die 9 BesucherInnen herzlich. Er drückt sein Bedauern aus, dass der Studienauftrag nicht abgeschlossen werden konnte und deshalb das Siegerprojekt als mögliches Bauprojekt der Versammlung noch nicht vorgestellt werden kann. Es waren weitere Abklärungen nötig, jedoch sind die Jury und der Vorstand auf gutem Wege. Am 27. Juni fällt der definitive Entscheid für das Siegerprojekt. Die Interessierten werden dann darüber orientiert und erhalten rechtzeitig eine Einladung zur Vorstellung des Bauprojektes.

Die Traktandenliste wird gemäss der Einladung genehmigt. Als Stimmzähler werden Martin Hug und Ruedi Furler gewählt.

#### 2 Jahresbericht

Der Jahresbericht wurde allen GenossenschafterInnen rechtzeitig zugestellt. An der Gründungsversammlung vom 27. Januar 2014 nahmen 64 Personen teil. Die Statuten wurden verabschiedet, der Vorstand und die Kontrollstelle gewählt. Am 16. April 2014 wurde die Genossenschaft ins Handelsregister eingetragen. Es wurden ein Betriebskonzept erstellt, Finanzierungsfragen geklärt und für den Bau der Wohnungen eine Baukommission gebildet. Es sind dies Baufachleute und Fachpersonen im Bereich der SeniorInnenarbeit und zwei Vorstandsmitglieder. Bereits wurden 40 Anteilscheine zu CHF 1'000 gezeichnet und Darlehen von insgesamt CHF 230'000 zugesagt, die meisten davon werden zinslos gewährt. Thomas Rudin bedankt sich für die Anteilscheine und die Darlehen, die der Vorstand als Wertschätzung und Verbundenheit zur Genossenschaft erachtet. Ein Schwerpunkt der Vorstandstätigkeit bildet die offene, zeitnahe und transparente Information. Es wurde eine Website erstellt, die Internetadresse lautet [www.hintermatt.ch](http://www.hintermatt.ch). Im Mitteilungsblatt der Gemeinde wurde regelmässig über den Verlauf der Vorarbeiten zum Projekt berichtet (Orientierungen 1 – 9). Es werden laufend Fotos oder Informationen aufgeschaltet.

Martin Nägelin informiert über die bisherige Tätigkeit der Baukommission, die aus folgenden Mitgliedern besteht: Martin Hug, Peter Hug, Martin Nägelin, Jaquelin Recher, Matthias Recher und Pia Tschopp.

Der Vorstand hat zusammen mit Mitgliedern der Baukommission insgesamt 12 bereits in Betrieb befindliche Liegenschaften für SeniorInnen besichtigt, um von den Erfahrungen anderer Institutionen zu profitieren. An gemeinsamen Sitzungen mit Vorstand und Baukommission fand ein Austausch statt zur Abstimmung des zukünftigen Baus und Betriebs der Wohnungen.

Gemäss dem vom Vorstand ausgearbeiteten Pflichtenheft hat die Baukommission sich selbst konstituiert.

Für die Begleitung des Studienauftrags wurde das erfahrene Büro „WOHNSTADT“ zugezogen. Herr Andreas Herbst wurde mit der Ausarbeitung der Anfrageunterlagen für den Studienauftrag und für die Begleitung des Projekts bis zur Wahl des Architekturbüros beauftragt.

Es wurde eine 10-köpfige Jury aus Mitgliedern des Vorstandes, der Baukommission, erfahrenen Architekten und der Pflege zusammengestellt.

Am 20. April 2015 haben alle vier eingeladenen Büros ihr Projekt eingereicht, am 30. April fand die erste Jury-Sitzung statt, an der die Architekturbüros ihre Projekte vorstellten und für Fragen zur Verfügung standen. Nicht zuletzt wegen zonenrechtliche~~r~~ Abklärungen wurde der Jury-Entscheid auf den 26. Mai vertagt. Aufgrund weiterer Abklärungen wird nun der endgültige Entscheid zusammen mit Jury, Vorstand und Baukommission am 27. Juni gefällt. Nach Abschluss des Studienauftrags gilt es dann, das definitive Bauprojekt zu erstellen, die nötigen finanziellen Mittel zu beschaffen und das Betriebskonzept fertig zu stellen.

Thomas Rudin bringt den Jahresbericht zur Abstimmung, der einstimmig genehmigt wird.

### **3 Genehmigung der Jahresrechnung 2014 und des Revisorenberichtes der Kontrollstelle**

Beat Thommen erläutert die Jahresrechnung, die den GenossenschaftlerInnen rechtzeitig zugestellt wurde. Der grösste Aufwand über CHF 2'160.90 ergab sich aus der Verurkundung des Baurechtsvertrags und Honoraren für Höhenmessungen des Areals. Die Genossenschaft verfügt heute (per 8. Juni 2015) über ein Eigenkapital von CHF 73'000, bestehend aus Darlehen über CHF 30'000 und Anteilscheinen über CHF 43'000. Weitere zugesagte Darlehen wurden noch nicht abgerufen. Der Vorstand ist bestrebt, haushälterisch mit den Finanzen umzugehen. So arbeiten Vorstand und Baukommission ehrenamtlich.

Beat Thommen liest den Revisorenbericht vor, der von Bruno Häfelfinger und Beatrix Probst verfasst wurde.

Thomas Rudin bringt die Jahresrechnung zur Abstimmung, diese wird einstimmig genehmigt. Die Stimmberechtigten erteilen damit Vorstand und Kassier Décharge und Thomas Rudin bedankt sich nochmals für die finanzielle Unterstützung und das Vertrauen, die dem Vorstand entgegen gebracht wurden.

### **4 Wahl der Kontrollstelle (gemäss § 28 Statuten)**

Die bisherigen Revisoren Bruno Häfelfinger und Beatrix Probst sind bereit, weiterhin die Finanzen der Genossenschaft zu prüfen, und der Vorstand beantragt ihre Wahl für ein weiteres Jahr. Die Genossenschaft stimmt dem Vorschlag einstimmig zu und wählt zudem noch Thomas Büchel als Ersatz.

### **5 Budget 2015**

Beat Thommen erläutert die Zahlen zum Budget 2015, das den GenossenschaftlerInnen rechtzeitig vor der Versammlung zugestellt worden war. Die CHF 24'000 sind als Honorar für die Architekten bestimmt, die den Projektauftrag nicht erhalten werden. Die Mitgliederbeiträge über CHF 170 sind für die Mitgliedschaft bei der

Wohnbaugenossenschaft Schweiz. Der übrige Aufwand enthält Marketing, Verwaltungsaufwand, Spesen für Apéro etc.

Mit dem aktuellen Vermögensstand von insgesamt CHF 66'000 reicht das Budget für die Vorhaben im 2015. Sobald der Bagger auffährt, muss ein zusätzliches Budget erstellt werden.

Thomas Rudin beantragt der Versammlung, das Budget 2015 anzunehmen, und dieses wird wiederum einstimmig genehmigt. Thomas Rudin dankt Beat Thommen für die Erstellung von Rechnung und Budget.

## **6 Nachträgliche Genehmigung des Baurechtsvertrags mit der Gemeinde Ziefen**

Der Gemeinderat Ziefen hat zusammen mit dem Vorstand einen Baurechtsvertrag für Parzelle Nr. 303 ausgearbeitet. Sie umfasst 2217 m<sup>2</sup> und liegt neben dem Hess-Block in der Hintermatt. Es wurden Dienstbarkeiten abgeklärt, die Parzelle trägt folgende Lasten: Baurecht für Netz-Trafostation, Geh- und Fahrwegrecht, Kabeldurchleitungsrecht zugunsten EBL. Im Vertrag wurde als Zweck „Betreutes Alterswohnen“ bestimmt, der nicht verändert werden darf ohne Rücksprache mit der Gemeinde Ziefen. Auf dieser Grundlage wurde auch ein Betriebskonzept erstellt.

Vertragsbeginn ist der 4. November 2014, Ende im 2064, Dauer also 50 Jahre. Drei Jahre vor Ablauf muss der Vorstand mit der Gemeinde Rücksprache nehmen. Der Vertrag wurde im Grundbuchamt Arlesheim angemeldet und notariell beglaubigt.

Thomas Rudin zeigt der Versammlung den Eintrag im Handelsregister.

Die Grundlage für die Finanzierung waren CHF 365 pro m<sup>2</sup>, wobei der Preis für das Bauland in Ziefen bei CHF 540 pro m<sup>2</sup> liegt. Der Berechnung des Baurechtszinses liegt der Zinssatz für variable Hypotheken der Basellandschaftlichen Kantonalbank von 2.625% zugrunde. Die ersten 5 Jahre bleibt der Baurechtszins unverändert bei CHF 21'232.05 pro Jahr. Anschliessend wird er alle 2 Jahre dem Landesindex der Konsumentenpreise angepasst.

Der Vorstand dankt dem Gemeinderat für das Entgegenkommen, dass der Baurechtszins erst bei Bauabnahme fällig wird, wenn die Genossenschaft Mietzinseinnahmen generieren kann. Das Vorkaufsrecht bleibt bei der Gemeinde. An der Einwohnergemeinde-Versammlung vom 17. Februar 2014 wurde der Baurechtsvertrag einstimmig genehmigt.

Thomas Rudin bringt den Baurechtsvertrag der Versammlung zur Abstimmung. Er wird einstimmig genehmigt, wofür sich der Präsident bedankt.

## **7 Ausblick**

- Am 27. Juni 2015 wählen – auf Empfehlung der Jury - Vorstand und Baukommission definitiv das Projekt.
- Die GenossenschafterInnen werden zur Vorstellung des Projektes eingeladen.
- Das gewählte Architekturbüro wird beauftragt, das Bauprojekt zu erarbeiten.
- Finanzielle Mittel müssen beschafft werden. Der Vorstand rechnet mit Kosten von ca. CHF 6 Mio., wobei die Genossenschaft 20 % Eigenmittel erbringen muss, d.h. CHF 1.2 Mio. Diese können durch Darlehen, Anteilscheine und Zahlung der Wohnungsanteile gewonnen werden. Der Vorstand rechnet mit einem Darlehen der Bürgergemeinde und Beiträgen aus Stiftungen von Bund und Kanton.

- Das Betriebskonzept muss fertig gestellt werden.
- Reglemente und Verträge werden erarbeitet und erstellt werden.
- Mietverträge werden abgeschlossen.
- Wie bis anhin wird der Vorstand regelmässige Informationen über den aktuellen Stand herausgeben und ins Netz stellen.

## 8 Anträge

Es wurden keine Anträge eingereicht.

## 9 Verschiedenes

Kathrin Baader möchte wissen, ob der Baurechtsvertrag von der Gemeinde genehmigt worden war und ob ein Zins festgelegt sei. Thomas Rudin erwähnt nochmals, dass der Baurechtsvertrag an der Einwohnergemeinde-Versammlung vom 17. Februar 2014 von der Gemeinde genehmigt worden ist.

Thomas Rudin informiert die Versammlung, dass bereits 6 Wohnungen fest reserviert sind von den 16 bis 18 Wohnungen, die gebaut werden. Der Vorstand klärt noch ab, wie viele Wohnungen fest reserviert sein müssen, um mit dem Bau beginnen zu können.

Der Vorstand dankt Pia Tschopp und Jaquelin Recher für die Vorbereitung des Apéros und lädt die Versammlung zum Verweilen und zum Apéro ein. Er dankt für das Erscheinen und das Interesse und versichert nochmals, dass er die Vorstellung des Projektes so bald als möglich nachholen wird.

Ziefen, 8. Juni 2015

Der Präsident



Thomas Rudin

Die Aktuarin



Heidi Recher