



**ao. Generalversammlung der Genossenschaft Alterswohnungen Linth
vom Mittwoch 18. Dezember 2013
19.00 bis 21.00 Uhr im Restaurant National Näfels**

1. Begrüssung

Präsident Franz Landolt freut sich an der ao. GV 80 GenossenschafterInnen im National begrüßen zu dürfen. Das absolute Mehr ist 41. Wie üblich gibt es an einer ao. GV kein Nachtessen. Heute übernimmt aber die Genossenschaft alle Getränke.

Der Präsident wünscht dennoch eine spannende GV. Ein Stück Zukunft unserer starken Genossenschaft gestalten wir heute Abend gemeinsam.

2. Wahl der Stimmzähler und Traktandenliste

Entschuldigungen waren heute nicht nötig, dennoch haben sich viele abgemeldet. Wichtig und entscheidend sind die Anwesenden. Dennoch könnte jede/r GenossenschafterIn gemäss Art 16 der Statuten seine Stimme auch über eine anwesende GenossenschafterIn abgeben. Als Stimmzähler werden für diesmal die Herren Fritz Gallati, Kurt Scherrer, Emil Noser und Enggi Fischli gewählt.

Abänderungsanträge zur Traktandenliste werden keine verlangt.
Es wird heute auch kein Protokoll genehmigt und verabschiedet.

3. Mitteilungen

3.1. Alterswohnungen Amden

Die Stiftung „Albert Böni-Opawsky“ Amden, mit Präsident Thomas Angehrn (alt GP), GR Heiri Thoma und wo u.a. auch die ehemalige Näfelerin Brigitte Elmer-Keller dazu gehört, hat mit uns Kontakt aufgenommen mit dem Anliegen, dass in Amden Alterswohnungen gebaut werden sollen. Hinter dem neuen Löwen, der auch der Stiftung gehört und am letzten Samstag samt Kaffi eröffnet wurde, besitzt die Stiftung im Zentrum von Amden rund 2700 m² Land, das sie uns gerne im Baurecht abgeben würden. Der Baugrund mit Bach und steilem Gelände ist nicht ganz einfach. Eine Machbarkeitsstudie die jetzt bei zwei Architekten, Alfred Steiner Schänis und Simon Rakeseder Amden am Laufen ist, wird uns über das Bauliche und Finanzielle bis Mitte Februar Auskunft geben. Mehr dazu an der nächsten 23. GV.

3.2 Alterswohnungen Letz

Angeboten wurde uns von der Stiftung Idaheim eine weitere Bauparzelle im Letz zum Kauf oder Baurecht. Noch lieber als im Letz bauen, würden wir die bestehenden Bauparzellen Letz 17, 19 und 18 käuflich erwerben, damit das Idaheim saniert werden kann und wir tiefere Landzinsen haben.

3.3 Genossenschaft Linth

Mit rund 420 Genossenschaftern, 121 Wohnungen und 8,2 Mio. Fr. Eigenkapital hatten wir auch eine sehr gute Liquidität von über einer Million Franken. Damit konnten wir jetzt eine

auslaufende Hypothek von Fr. 840'000.- auf Letz 19 der Raiffeisenbank bar zurück zahlen. Gleichzeitig mussten wir den Bankkredit der Raiffeisenbank für die Zigerribi 4 gar nicht in Anspruch nehmen.

Die Warteliste beträgt gut 120 Parteien, davon über die Hälfte die 2013/2014 eine Wohnung bei uns beziehen möchten. Der letzte Block in der Zigerribi 4 war schon vor Bezug voll belegt. Leerstände haben wir nie, auch jetzt nicht mit gleichzeitig drei Abgängen.

In der letzten Woche feierten wir mit rund 140 EinwohnerInnen wiederum Weihnachten in der Zigerribi und im National, was schön und gemütlich ist und geschätzt wird.

Wir sind bemüht unsere Arbeit möglichst professionell zu erledigen. So hatten wir am 22. Nov. mit allen Hauswärtinnen einen Tageskurs in Sache Wohnungsabnahme.

3.4 Generalversammlung 31. März 2014

Die nächste GV findet am 31. März 2014 im Panoramasaal der Lintharena statt. Dabei dürften neben einem möglichen Planungskredit von Amden auch unsere Statuten noch zu reden geben. Dies nicht nur weil wir neue drucken müssen, sondern auch wiederum von Bundesseite einige Anpassungen vorliegen und wir unsere Strukturen den Gegebenheiten anpassen sollten. Dabei gibt es auch wieder ein Nachtessen.

3.5 Weitere Fragen wurden keine gestellt.

4. Kauf Liegenschaften Dorf 32/34 und Beuge 1/ Dorf 36

Vorbemerkungen: Dass wir als Genossenschaft eine Liegenschaft kaufen um Projekte zu realisieren ist nichts Neues. Schon im Jahr 1998 haben wir noch als ganz kleine, junge Genossenschaft die Parzelle Schmuggli mit Wohnhaus und Wiese im Unterdorf für Total Fr. 750'000.- gekauft und damit auch die Zufahrt zu den Alterswohnungen Letz realisiert. Ohne diesen Mut würde heute mit Garantie dort nur Letz 17 und keine weiteren Alterswohnungen stehen.

Alterswohnungen gehören ins Zentrum, mitten ins Leben, nahe an Verbindungen und Einkaufsmöglichkeiten. Das schönste Beispiel haben wir mit der Zigerribi Oberurnen selber.

Der Kauf vom Dorf 32-36 und der Beuge1 ist eine Sofortmassnahme um langfristig gedacht gute Projekte für die Genossenschaft aber auch für die Gemeinde umsetzen zu können.

Von Nutzen ist für uns nur die ganze Häuserreihe mit allen vier Parzellen, über deren Kauf wir heute gesamthaft und abschliessend entscheiden können.

Allgemein stösst die Idee mitten in Näfels diese Parzellen primär als Alterswohnungen zu nutzen auf grosse Sympathie.

Dorf 32/34 (593) ist das älteste der drei Häuser. Schon im Herbst 2012 hatte ich Kontakt mit Frau Mathilde Stähli-Feldmann wegen Ihres leer stehenden Hauses. Es stellte sich heraus, dass Sie uns die Liegenschaft durchaus für Alterswohnungen günstig verkaufen würde um das Haus der Spekulation zu entziehen. Bevor es dann aber Konkret wurde, verstarb Frau Stähli am 1. Jan. dieses Jahres. Später nahm FL Kontakt mit der Erbegemeinschaft mit Frau Fasol, der Schwester von Frau Stähli, auf. Obwohl bessere Angebote vorlagen, war die Erbegemeinschaft bereit uns die Liegenschaft für unsere offerierten Fr. 112'000.- so rasch als möglich zu verkaufen. Der Vertrag wurde mit Willensvollstrecker Ottili Stucki Niederurnen bereits unterschrieben, das Geld von uns aber noch nicht bezahlt. Viel könnte uns noch Fritz Hauser erzählen, der in diesem Haus unter einfachen Bedingungen aufwuchs.

Die Beuge1 (1097) und das Dorf 36 (597) (mit dem Coiffeurgeschäft und noch einzigen Mieter der ganzen Parzellen) gehört Edwin Landolt-Mehr, den Sie als alten Elektro Landolt bestens kennen. Heute ist Edwin Landolt dement, seine Frau Margrit, auch über 90 Jahre alt, noch bei guter Gesundheit und geistig frisch. In Zusammenarbeit mit Dr. KJ. Landolt wurde ein Kaufvertrag für die von uns offerierten Fr. 500'000.- ausgearbeitet, womit alle Parteien schlussendlich einverstanden sind. Der Ertragswert der Liegenschaften Landolt wurde ganz neue von Georges Staubli Niederurnen auf Fr. 770'000.- geschätzt. Wir erhalten die Anwesen also zu einem attraktiven Vorzugspreis. Die Beuge 1 das schönste Haus, wurde 1670 als Herrschaftshaus erbaut, 1954 von Edwin Landolt erworben, mehrmals umgebaut. Anfänglich gab es keinen Nordeingang. Geblieben sind die sehr unterschiedlich hohen Stockwerke die als Geräteräume im EG, Angestelltenräume im 1. und die hohen Herrschaftsräume im 2. Stock und Speicher im DG diente. Mit dabei im Gesamtkaufpreis von Fr. 612'000.- sind die 80 m2 grüne Erschliessung, die 2/3 im Besitz der Erbgemeinschaft Mathilde Stähli und 1/3 Edwin Landolt gehört. Das Geld liegt vor und kann sofort bezahlt werden und ist gut investiert.

Weiteres Vorgehen: (das dürfte wohl mehrere Jahre dauern)

- Als erstes und wichtigstes, müssen wir nun Eigentümer der vier Liegenschaften werden.
- Als nächstes machen wir bei Arch. Massimo Di Caudo und Fridolin Beglinger eine Studienarbeit
- Mit dieser haben wir Abklärungen bei Gemeinde und Kanton zu machen, da alle Objekte unter Ortsbildschutz stehen. Um altersgerecht und wirtschaftlich tragbar bauen zu können muss min. ein Teil der Häuser abgebrochen werden können. Im EG würden wir keine Wohnungen bauen, sondern hier eher Gewerberäume, Läden oder auch ein Kaffi unterbringen.
- Um eine sinnvolle gute Nutzung mit Innenhof zu erhalten, beabsichtigen wir der Gemeinde einen Nutzungsplan über die ganze Beuge, inkl. der Gärtnerei vorzuschlagen.
- Sollten wir an einem dieser Schritte scheitern oder Alterswohnungen nicht wirtschaftlich betrieben werden, würden wir diese Liegenschaften wieder (ohne Verlust) verkaufen.
- wenn alles rund läuft, kommen wir an einer der nächsten GV's der kommenden Jahre mit einem Planungskredit, später mit einem Baukredit vor die GV.
- Heute geht es also nur um den Landkauf, mit dem wir kaum ein Risiko eingehen.

Diskussion:

Hauenstein Konrad aus Linthal: Interessant nur, wenn eine grosse Gesamtüberbauung mit Gärtnerei resp. Umfahrung von Näfels realisiert würde.

FL: Architekt und Planer sind sich bewusst, dass ein grosses Verkehrsaufkommen herrscht. Wohnungen Ausrichtung Süd/West, nicht Strassenseite. Gärtnerei plant selber. Werner Hauser „Beuge“ möchte noch nicht mitmachen.

Rosmarie: Wie hoch sind die Bau-/Projektkosten.

FL: kommt aufs Projekt an. Studie läuft. Wird nur realisiert, wenn zweckmässig und zu einem vernünftigen Preis gebaut werden kann.

Hat es Bedingungen von der Erbgemeinschaft, dass nur Alterswohnungen gebaut werden? Oder bleiben wir dann auf diesen alten Häusern sitzen?

FL: Mit Verkäufer abgemacht, dass bei allfälligem Verkauf der Häuser der Gewinn mit der Erbgemeinschaft geteilt wird.

FL: Wir kaufen 3 Gebäude und 4 Parzellen an bester Lage.

Fragen: Zonenplanänderung? Ist abschätzbar wie die Stimmung in der Gemeinde ist?

FL: Denkmalpfleger Vögel äussert sich, dass er einem guten Projekt nur zustimmen könnte. Es hat keinen Sinn die Häuser verrotten zu lassen. Gemeindepräsident Martin Lauper wäre froh, wenn im Zentrum von Näfels etwas vernünftiges realisiert wird.

Fritz Hauser: 1953 in der Beuge1 geboren. Etwas Schützenswertes ist nicht mehr drin. Also abreißen. Betreffend Strassenlärm, Fenster sind heute sehr gut. In der Raiffaisen hört man auch nichts vom Strassenlärm. Es ist verwunderlich, aber viele, besonders ältere Leuten schätzen zu sehen was auf der Strasse den ganzen Tag los ist, Dorf 32, Haus sieht heute noch aus wie 1964. Muss abgerissen werden.

FL: Keine einfache Aufgabe für den Architekten. Hauptwohnen ist Richtung Süden/Westen zu planen (Innenhof). Dem Dorfleben muss Sorge getragen werden.

Josef Fischli: Vorprojekt? Auto etc.

FL: Mit dem Projekt von Werner Eberle zusammen würden Tiefgaragen realisiert.

Macht Eberle mit?

Fritz Landolt: Di Caudo macht Überbauungsplan. Die Idee ist, TG auf Teil Parzelle Eberle zu realisieren. Betreffend Grundwasser müsste es keine Probleme geben.

FL: Wir sind uns mit Eberle einig. Planung nützt nichts und kostet zu viel wenn wir Parzelle nicht haben.

Hildi: Wieso nicht beim Altersheim bauen?

FL: Ansichten vom VR geht hier ebenfalls auseinander. Schlussendlich haben wir nur Alterswohnungen im Letz. Alterswohnungen gehören ins Dorf.

Beschluss der Versammlung: (rund 90% der Anwesenden stimmten zu, ohne Zählen)

1. Die Liegenschaften Dorf 32/34 wird von der Erbgemeinschaft Mathilde Stähli-Feldmann sel. für Fr. 112'000.- gekauft.
2. Die Liegenschaften Beuge1 und Dorf 36 werden von Edwin Landolt-Mehr zum Preis von Fr. 500'000.- gekauft.
3. Der VR wird mit dem Vollzug beauftragt.

5. Umfrage und Anträge

Dank zum Schluss:

- Den besten Dank entrichtet Präsident Franz Landolt seinen Kolleginnen und Kollegen vom Verwaltungsrat wie auch allen Anwesenden fürs heutige Erscheinen.
- Mit den besten Wünschen, besonders Gesundheit und Zufriedenheit, glückliche Festtage und einen guten Start ins 2014 schliesst er die Versammlung unter Applaus.

Schluss der aoGV 20.14 Uhr

Aktuarin:

Claudia Fischli

Der Präsident:

Franz Landolt