



ao. Generalversammlung der Genossenschaft Alterswohnungen Linth vom Montag, 20. November 2023 um 18.30 Panoramasaal lintharena Näfels

1. Begrüssung

Präsident Franz Landolt begrüsst die Genossenschafter/innen zur ao. GV im Panoramasaal der lintharena ag Näfels. Er freut sich, 97 Genossenschafterinnen und Genossenschafter willkommen heissen zu dürfen. Wie an einer ao. GV üblich wird kein Nachtessen serviert. Es werden aber ein Sandwich und ein Getränk nach Wahl angeboten.

Diese ao. GV wurde einberufen, um mit dem Projekt im Zeitplan zu bleiben, resp. die Arbeiten früh vergeben zu können, was sich auf die Vergabepreise auswirkt.

2. Wahl der Stimmzähler

Anwesend sind 97 Stimmberechtigte, das absolute Mehr beträgt 49 Stimmen. Als Stimmzähler werden Maria Danieletto von der Verwaltung der GAW und Christian Landolt, Gerbi, Näfels bestimmt und mit Applaus bestätigt.

Der Präsident stellt fest, dass die Einladung rechtzeitig zugestellt wurde. Die statuarischen Vorgaben sind eingehalten. Somit kann er die ao. GV eröffnen. Abänderungsanträge zur Traktandenliste werden keine verlangt.

Die Protokolle werden erst an der nächsten 33. Genossenschaftsversammlung behandelt, welche am **Dienstag, 26. März 2024 ab 18.00 Uhr in der Novalishalle der lintharena** stattfindet. Sämtliche ordentlichen Traktanden fallen heute weg.

3. Antrag Baukredit Überbauung Lunde Netstal von 15.45 Mio. CHF

Das Projekt wurde den Genossenschaffern mit der Einladung zur heutigen ao. GV ausführlich vorgestellt. Zusätzliche Informationen tragen der Präsident Franz Landolt wie auch die beiden Architekten Willi Schriber und Volker Marterer vor. Zudem macht Isabelle Sabino Aussagen zur Finanzierung des Projektes.

Die Lunde ist die 11. Überbauung in den letzten 30 Jahren der Genossenschaft. Ein Steinwurf von der Lunde entfernt ist das Fondelhaus. Mit der Fusion mit der AWN Netstal gingen am 1.1.2017 vom Fondelhaus 2 Stockwerke mit 6 Wohnungen in den Besitz der GAW Linth über. Seit dem Kauf der restlichen Gebäudeteile vor 2 Jahren befindet sich nun die ganze Liegenschaft im Eigentum der GAW Linth. Dies ergibt Synergien mit den bereits bestehenden sechs Alterswohnungen in Netstal.

Um den gemeinnützigen Wohnungsbau der Gemeinde Glarus zu fördern, schrieb der Gemeinderat Glarus 2018 die Parzelle Lunde für gemeinnützige Genossenschaften und Stiftungen aus, mit der Absicht das knapp 2800 m² grosse Land diesen zweckgebunden zu verkaufen. Leider wurde dies später in ein Baurecht über 100 Jahre umgewandelt, was Vor- und Nachteile hat.

Das Land mit der bereits bestehenden gut 200-jährigen Lunde steht im alten Zentrum von Netstal an ruhiger Lage hinter der Kath. Kirche, neben dem Rothaus und vor dem Rathaus. Einerseits führte die GAW mit drei eingeladenen Architekten einen Projektwettbewerb durch, den das Büro Di Caudo, dazumal noch in Netstal, heute in Glarus, gewann. Andererseits wurde in Netstal eine Bedürfnisabklärung erstellt, wobei sich 68 Parteien, mehrheitlich aus Netstal



ao. Generalversammlung GAW Linth vom 20. November 2023

meldeten. Gut 30 Mieter gaben an, bei Realisierung gleich als Erstmieter einzuziehen. Je 25% würden gerne im EG oder in einer Attika wohnen, 50% der möglichen Mieter auf einem Stock. Fast 60% der Antworten wünschten einen Abstellplatz.

Gemäss Bauordnung war vorgeschrieben, auf dem Areal einen Überbauungsplan zu erstellen, was leider, trotz unserem guten Vorprojekt, rund 3,5 Jahre dauerte. Es gab viele Diskussionen mit der Gestaltungskommission der Gemeinde Glarus wie auch mit der Denkmalpflege und dem Heimatschutz. Die Gemeinde Glarus machte dabei die **Auflage**, dass eines der drei neuen Häuser ein Mehrgenerationenwohnen ermöglichen muss und dass der Gemeinde mindestens sieben Tiefgaragenplätze vermietet werden müssen.

Geplant sind nun in den drei Neubauten 27 Wohnungen und 35 Tiefgaragenplätze sowie Keller für die Wohnungen.

Willi Schriber vom Architekturbüro Di Caudo informiert über die Entstehung bis hin zum Überbauungsplan des Projekts in Netstal. Über Eindrücke und Ideen entwickelten sich Grundideen bis zu Konzeptideen. Das nun präsentierte Bauprojekt ist das Ergebnis aus Interpretationen des gesamten Planungsteams.

Es waren drei Hauptkriterien, die zu diesem Überbauungsplan führten:

1. Ort und Umgebung, Schnittstellen von verschiedenen Zonen und Bautypen.
2. Durchwegung, Besonderheit von ganz viel öffentlichen Wegen und Plätzen. Die neue Siedlung muss mit dem Wegnetz verbunden und mit dem Quartier verankert werden.
3. Von Anfang an war klar, dass der wunderbare historische Altbau erhalten und saniert werden soll. Dieser Bau soll auch das wichtigste Gebäude der Umgebung bleiben.

Willi Schriber präsentiert den Überbauungsplan und die Gebäudetechnik wie Hülle, Energiestandart, Heizsystem. Es werden auch die südlichen Dachflächen mit Fotovoltaik versehen. Trotz langer Planungsphase ist ein hochwertiges Bauprojekt entstanden.

Franz Landolt richtet das Wort an die Versammlung für Fragen ans Neubauprojekt.

- Rita Schwitter ist erstaunt, dass es genau bei dem Teil zu den Alterswohnungen einen Niveauunterschied gibt. Sie fragt, wieso und wie das gelöst wird.
- Willie Schriber erklärt, dass der Niveauunterschied durch die Topografie entstand und dazu kommt noch das Behindertengleichstellungsprinzip. Es ist ein einziger Raum der tiefer ist. Bewegt man sich in der Siedlung drin, sind alle Gebäude barrierefrei auf der gleichen Ebene zugänglich.

Der Bestandesbau, die gut 200 Jahre alte Lunde an der Kreuzbühlstrasse 2, muss bestehen bleiben. Der Spezialist für solche Fälle ist Volker Marterer, welcher mit der GAW auch die Beuge Näfels umgesetzt hat. Sanierungen sind teurer, aber im Fall der Lunde berechenbar. Das Gebäude mit den drei Wohnungen wird nicht mit einem Lift erschlossen. Daher wird nur das EG alters- und behindertengerecht.

Volker Marterer von der Dom Architektur in Mollis macht noch ein paar Ausführungen über die Geschichte der Lunde und die geplanten Wohnungen. Die Baubewilligung ist bereits eingegangen.

Franz Landolt richtet das Wort an die Versammlung für Fragen zum Bestandesbau.

- Theres Landolt möchte wissen, ob auch auf diesem Objekt Fotovoltaikanlagen geplant sind.
- Volker erklärt, dass effektiv nur auf 3 Flächen beim Neubau Anlagen geplant sind. Auf der Lunde könnte nur eine kleine Fläche realisiert werden, da wäre aber der Denkmalschutz nicht erfreut. Zudem sind die Flächen zu klein. Kosten / Nutzen sind ungünstig.



ao. Generalversammlung GAW Linth vom 20. November 2023

Die Umgebung war gemäss Franz Landolt ebenfalls Teil des Überbauungsplanes, der uns auferlegt wurde. Mit der Umgebungsplanung wurde Iris Tijssen aus Rapperswil beauftragt. Die Umgebung, welche zum grossen Teil auch auf der Tiefgarage steht, wird rund CHF 600'000 kosten. Dennoch braucht es möglichst viele Grünflächen, einige Pflanzbeete, einen Kinderspielplatz, Feuerwehrezufahrt, Auto- und Veloabstellplätze wie auch eine neue Wegverbindung zum Fondelhaus. Die Tiefgarageneinfahrt, welche ein langes Diskussions-thema war, wird jetzt via Kreuzbühlstrasse erschlossen, damit auch der Rathausplatz von Seite Gemeinde gestaltet werden könnte.

Leider ist das Bauen in den letzten Jahren massiv teurer geworden. Einerseits sind es Auflagen ökologischer Art wie Isolationen, Heizsysteme, Minergie-Bauweise, Fotovoltaik andererseits auch anderweitige Auflagen der Baubewilligungsbehörde in Sachen Brand- und Schallschutz, Autoabstellplätzen, Kinderspielplatz, Begegnungsorte sowie Natur- und Heimatschutz.

BKP	Bezeichnung	KV-Altbau Lunde	KV-Neubauten	Kosten Total
0	Grundstück	CHF 24'740	CHF 280'000	CHF 304'740
1	Vorbereitungsarbeiten	CHF 97'000	CHF 700'000	CHF 797'000
2	Gebäude	CHF 1'988'460	CHF 11'800'000	CHF 13'788'460
4	Umgebung	CHF 150'000	CHF 500'000	CHF 650'000
5	Baunebenkosten	CHF 60'000	CHF 420'000	CHF 480'000
6	Reserve	CHF 20'000	CHF -	CHF 20'000
7	Beiträge	CHF -585'050	CHF -	CHF -585'050
MWSt 7,7%	Kosten Projekte	CHF 1'755'150	CHF 13'700'000	CHF 15'455'150

Die Finanzierung der CHF 15.45 Mio. ist viel, so viel wurde noch gar nie als Baukredit gesprochen. Die Finanzierung ist gesichert, sie bereitet wenig Sorgen. Wichtig ist, dass darin alle Kosten, also auch die Planung, inbegriffen sind.

Isabelle Sabino äussert sich über die Finanzierungsmöglichkeiten.

- Für den Neubau und die Sanierung sind für die 30 Wohnungen CHF 1,5 Mio. aus dem Fond de Roulement erhältlich, Verzinsung 1.0%.
- Es wird ein Antrag an die egw für weitere CHF 3 Mio. gestellt.
- Eigenmittel von CHF 3,2 Mio, davon bereits CHF 0,5 Mio. vorgeleistet.
- Es sind unverbindliche Zusagen von diversen Banken vorhanden.
- Die Limiten für Anteilsscheine wurden von CHF 150'000 auf CHF 250'000 erhöht.
- Aufnahme von Neugenossenschafter, hoffentlich auch von Netstal und Glarus.

Es werden keine Fragen zur Finanzierung gestellt.

Wortfreigabe

- Mieterin Margrit Fenner, Letz 18 stellt den **Antrag, das Projekt abzulehnen**. Das Projekt in Netstal hat mit Alterswohnungen nichts zu tun. Es werden Mehrgenerationen-Wohnungen angeboten und Spielplätze gebaut. Dieses Projekt ist ein Projekt für Immobiliengesellschaften. Sie hat das Vertrauen zur GAW verloren. Sie ist gegen das Projekt und wird die Anteilsscheine per 2024 kündigen.

Franz Landolt erklärt, dass dies nicht das Wunschenken der GAW ist, sondern dass dies Auflagen der Gemeinde Glarus sind und die GAW demzufolge ein Mehrgenerationenhaus erstellen muss. Auch die 7 Autoabstellplätze für die Gemeinde verteuern das Projekt. Ebenso ist der Spielplatz eine Auflage. Er nimmt den Ablehnungsantrag in die Abstimmung.



Paul Senn erkundigt sich über die Höhe der Mietzinse in der Überbauung Lunde.

Gemäss Franz Landolt werden im Vergleich zum Letz Näfels die Wohnungen sicher 15% teurer sein. Es sind aber neue Wohnungen mit besserem Komfort. Gleiche Mietpreise können wegen der enormen Bauteuerung nicht eingehalten werden.

Da aus der Versammlung keine weiteren Fragen kommen, geht der Präsident zur Abstimmung.

Antrag des Verwaltungsrates an die Versammlung:

- a) **Der Verwaltungsrat beantragt einen Baukredit von total CHF 15.45 Mio. für die Umsetzung des Projekts Lunde an der Kreuzbühlstrasse Netstal.**
- b) **Der Verwaltungsrat wird mit dem Vollzug beauftragt.**

Beschluss der Versammlung:

- a) Der Baukredit von CHF 15,45 Mio. wird mit 78 JA-Stimmen gegenüber 12 NEIN-Stimmen angenommen.
- b) Der Verwaltungsrat wird mit dem Vollzug beauftragt (1 Gegenstimme).

4. Mitteilungen, Umfrage

4.1 – Tiefgarage Beuge

Die TG befindet sich zurzeit noch im Bau. Die GAW wird im Sommer 2024 die 10 PP auf dem Dach fürs Kaffi und Besucher sowie die 12 Tiefgaragenplätze vermieten und benutzen können. Der Bau wird rund CHF 1,1 Mio. kosten. Franz Landolt dankt besonders Architekt Fritz Landolt, der das Projekt eng begleitet.

4.2 – Anschluss Letz ans Fernwärmenetz der KVA

Das ganze Letz mit der Stiftung Idaheim, das Alters- und Pflegeheim wie auch die drei Wohnhäuser im Letz werden bis zum Herbst 2024 ans Fernwärmenetz der KVA angeschlossen. Die Leitungen im Letz sind erstellt, der Anschluss muss aber noch durch den Autschachen gebaut werden. Gebaut wird in diesem Zusammenhang auch der Fussgängerweg vom Autschachenpark ins Dorfzentrum, wie neue Parkplätze nördlich der apgn. Kosten für die GAW ca. CHF 300'000.

4.3 – Sanierung vom Haus Letz 19

Das Haus wird nun 24-jährig. Saniert werden im Sommer 2024 die Fenster und Storen, was rund CHF 500'000 kostet.

4.4 – Altersgerechtes Wohnen im Baudenkmal – Abschlussbericht der Stiftung Age

In diesen Tagen kommt der 26-seitige Abschlussbericht der Stiftung Age heraus. Damit erfolgt auch die letzte Zahlung der stolzen CHF 180'000 von Age. Der Bericht wird auf der Homepage der GAW zu lesen sein.

4.5 – Die nächste 33. GV findet am Dienstag, 26. März 2024 um 18 Uhr in der lintharena statt.

4.6 – Werbespot für Restaurants, Gästestudios und Zimmer der GAW

- **Kaffi** im Löwen Amden, in der Zigerribi Oberurnen, in der Beuge Näfels und im Letz 19 in Näfels besuchen.
- **Gästezimmer und Gästestudios** in der Hänslistr. 11 Amden, Farbwiesstr. 15 Niederurnen, Zigerribi 4 Oberurnen, Letz 17 und Beuge Näfels sind attraktiv und beliebt.

ao. Generalversammlung GAW Linth vom 20. November 2023



GAW Linth
Genossenschaft Alterswohnungen Linth

5. Umfrage

- Fragen werden keine gestellt.
- Franz Landolt bedankt sich im Namen des Verwaltungsrats und wünscht allen eine friedliche, fröhliche Adventszeit.

Nächste Versammlung:

Dienstag, 26. März 2024 nächste ordentliche GV in der Novalishalle der Lintharena

Schluss der ao. GV vom 20. November 2023 um 20.05 Uhr

Näfels, 5. Dezember 2023 CF, FL, PG

Aktuarin:

Claudia Fischli

Der Präsident:

Franz Landolt