



Jahresbericht 2014

Genossenschaft
Alte Buchserstrasse Boppelsen

Inhalt:

- Kommentar
- Protokoll der Generalversammlung 2013
- Mitgliederentwicklung
- Vorstand
- Bauausschuss
- Bilanz 31. Dezember 2014
- Finanzen
 - Erfolgsrechnung 31. Dezember 2014
 - Budget 2015
- Ausblick

DER KOMMENTAR

Liebe Mitglieder

Vielleicht sind Sie kürzlich auf Ihrem Dorfrundgang der Alten Buchserstrasse entlang spaziert und haben die wunderschöne Frühjahrsweiese bewundert. Sie mögen sich dabei gefragt haben, was denn da mit dem geplanten Genossenschaftsbau los sei? Sollte nicht schon lange mit dem Bau begonnen worden sein? Aber Veränderungen am Gelände sind noch kaum festzustellen. Nichts deutet darauf hin, dass da bald einmal gebaut wird. Nur ganz aufmerksamen Wanderern mag nicht entgangen sein, dass ein Busch entfernt wurde und kurzfristig mal jemand ein Loch gegraben hat. Doch mehr ist wirklich noch nicht zu sehen.

Das heisst jedoch nicht, dass der Vorstand nicht gearbeitet hat. Im Gegenteil, es war ein sehr aktives Jahr voller planerischen und administrativen Arbeiten. In den monatlichen Vorstandssitzungen wurden Beschlüsse gefasst, Informationen ausgetauscht und Pendenzen erfasst. Die eigentliche Arbeit jedoch wurde durch die einzelnen Vorstandsmitglieder selbstständig oder in kleinem Team geleistet. Die wichtigsten Voraussetzungen für unser Vorhaben konnten im vergangenen Jahr so erarbeitet und abgeschlossen werden:

- Mit der Gemeinde wurde der **Baurechtsvertrag** für das Grundstück an der Alten Buchserstrasse über 99 Jahre zu fairen Bedingungen abgeschlossen. Dieser Vertrag beinhaltet das zurzeit benötigte Bauland von ca. 1'700 m² und schliesst eine Option auf eine eventuelle Erweiterung zur Realisierung einer zweiten Bauetappe mit ein.
- Für die **Finanzierung** des Bauvorhabens konnte die ZKB gewonnen werden. Zudem eröffnet uns eine positive Bewertung unseres Projektes durch das "Bundesamt für Wohnungswesen" den Zugang zu einem Darlehen aus dem eidgenössischen "Fonds de Roulement". Zusammen mit den Eigenmitteln (Darlehen und Genossenschaftskapital) ist die Finanzierung des Projektes in der Grössenordnung des ursprünglichen Budgets von 4.75 Mio. Franken nun gesichert.
- Gefordert war im vergangenen Jahr vor allem die Baukommission. Sie erarbeitete zusammen mit dem Architektenteam ein ausführungsfähiges Projekt. Das **Baugesuch** wurde wie geplant noch vor den Sommerferien eingereicht und erfreulicherweise ohne Einsprachen bewilligt.

Unter diesen Voraussetzungen wurde die detaillierte Ausarbeitung des Projektes im Spätsommer 2014 voller Optimismus angegangen. Ingenieuraufträge wurden vergeben und Unternehmerofferten eingeholt. Und so waren wir bis fast zum Jahresende optimistisch, das Projekt auch planmässig ausführen zu können.

Es würde nun wohl wenig Sinn machen, meine Berichterstattung in diesem Jahresbericht mit Ende des Geschäftsjahres abzuschliessen und Sie nicht auch über die Geschehnisse der ersten paar Monate des neuen Jahres zu informieren. Eine interessante geologische Gegebenheit machte unserer Planung einen Strich durch die Rechnung. Das geologische Gutachten ergab, dass die letzte Eiszeit ausgerechnet auf unserem Baugrundstück eine instabile Molasseschicht hinterliess, welcher nur mit erheblichen Mehrkosten für das Kellergeschoss und für die Baugrubensicherung beizukommen wäre. Der uns anfangs Januar präsentierte detaillierte Kostenvoranschlag übertraf folglich unser Planziel massiv und hätte zu inakzeptabel hohen Mietzinsen geführt.

Es hiess also zurück auf Feld 1! Zum Glück nicht ganz, denn unsere Baukommission hatte sich in weiser Voraussicht schon Gedanken gemacht, wie und wo Kosten gespart werden könnten. Zusammen mit dem Architektenteam wurde nun in den ersten Monaten dieses Jahres das Projekt überarbeitet: Auf das teure Kellergeschoss wird verzichtet, die geplanten Kellerabteile und der Technikraum werden in das Erdgeschoss integriert, die vorgesehene Komfortlüftung wird durch eine konventionelle Lüftung mit kontrollierter Lufteströmung ersetzt, die teure Fassadengestaltung wird vereinfacht und mit kleinen Änderungen der Grundrisse kann eine ökonomischere Bauweise erreicht werden. Diese Massnahmen tragen dazu bei, dass nun ein Kostenvoranschlag vorliegt, der unseren Vorstellungen entspricht, ohne dass dabei Qualität und Grösse der Wohnungen wesentlich verändert werden. Auch die Werte des Minergie®-Standards werden weiterhin erreicht. Natürlich mussten diese Projektänderungen wieder neu zur Bewilligung eingereicht werden. An der Gemeinderatssitzung vom 4. Mai 2015 wurde nun auch die Bewilligung für die Projektänderungen erteilt. Die gesamte Projektüberarbeitung hat eine Projektverzögerung von ungefähr zwei Monaten zur Folge. Unser Bestreben war jedoch immer ein finanziell tragbares, den Bedürfnissen der Bevölkerung angepasstes Objekt zu realisieren. Mit dem nun zur Ausführung gelangenden Projekt scheint uns dies gelungen zu sein. Und mit etwas Glück kann der Spatenstich vielleicht doch noch wie geplant im Frühling stattfinden, denn der dauert ja bekanntlich bis zum 21. Juni.

Im Namen des Vorstandes bedanke ich mich ganz herzlich bei Ihnen allen für Ihr Vertrauen in unsere Arbeit. Und als Präsident bedanke ich mich auch bei meinen Kolleginnen und Kollegen, welche mit ihrem grossen und selbstlosen Engagement mithelfen, dieses Projekt für die Bopplisser Bevölkerung zu realisieren.



Walter Beyeler
Präsident

Generalversammlung 2013

Das Protokoll der Generalversammlung 2013 wurde an der Sitzung vom 16. Juni 2014 durch den Vorstand genehmigt und liegt hier zur Kenntnisnahme vor:

Genossenschaft Alte Buchserstrasse Boppelsen

Protokoll GV-2013

Generalversammlung 2013

Genossenschaft Alte Buchserstrasse Boppelsen

26.Mai 2014, 20.00 Uhr

Restaurant Lägerstübli Boppelsen

Protokoll

1. Begrüssung

Der Präsident Walter Beyeler begrüsst die Anwesenden.
Anwesend sind 38 GenossenschafterInnen und 2 Gäste. 11
GenossenschafterInnen haben sich entschuldigt.

2. Wahl der Stimmzähler

Lotti Mazenauer, Elsbeth Hofer und Eveline Mäder werden einstimmig gewählt.

3. Abnahme Jahresbericht

Wird einstimmig mit Applaus abgenommen

4. Abnahme Jahresrechnung 2013

Darlehen bis 31.12.2013 Fr. 320'000.00 und Genossenschaftskapital Fr. 71'000.00
Wir schliessen mit einem Verlust von Fr. 6'102.20 ab, der auf die laufende
Rechnung übernommen wird. Die Jahresrechnung wird einstimmig angenommen.

5. Abnahme Revisionsbericht

Thomas Bunte verliest den Revisionsbericht der JCA aus Boppelsen

6. Abnahme Budget 2014

Das Budget wird auch einstimmig genehmigt

7. Entlastung des Vorstandes

Die Versammlung entlastet den Vorstand

8. Anträge von Mitgliedern

sind keine eingegangen

9. Varia

Heute haben wir 63 Mitglieder mit 121 Anteilscheinen und Darlehen zugesichert von Fr. 1'150'000.--

Der Vorstand wird sich in der nächsten Zeit mit der Baueingabe und Reglementen für Mieter, Haustiere usw. beschäftigen (Jahresbericht S. 8, Ausblick).

An der nächsten Genossenschaftsversammlung müssen die Zinssätze gemäss Statuten von der GV abgenommen werden.

Frage von Dani Senn; Kann man noch DL geben oder ist es schon abgeschlossen?
W. Beyeler sagt dazu, dass wir auch in Zukunft Darlehen entgegennehmen.

Thomas Weber interessiert sich für die Finanzierung.

Edi W. erklärt ihm, dass die Finanzierung nun nach der 1. ordentlichen Genossenschaftsversammlung bis Ende 2014 erledigt wird, um im Frühjahr mit dem Bauen zu beginnen.

Das Projekt wird mit allen Plänen vorgestellt von Dieter Schlatter map.

Fragen zum Projekt:

Marlies Senn erkundigt sich über den Schallschutz beim Lift.
Dieter Schlatter bestätigt, dass gutes Isolationsmaterial gebraucht werde.

Hans Eicher fragt ob es genügend Parkplätze habe in der Garage.
Der Architekt D.Sch. sagt, dass in einer Alterssiedlung gemäss Bauordnung die PP genügen.

Thomas Weber erkundigt sich über die Lüftung in der Tiefgarage.
D.Sch. hat eine natürliche Belüftung vorgesehen.

Daniel Hofmann meint, dass die schrägen Wände zu einer Bauverteuerung führen.
Das verneint D.Sch.

Ruedi Itschner möchte wissen ob es schon definitive Pläne gebe-
Patrik Bailer wird alles aufs Netz stellen am Dienstag 27.05.2014 jedoch sind die Pläne noch nicht vermasst.

Eveline Mäder erkundigt sich nach den künftigen Mietzinsen.
Die Mietzinse werden in etwa gleich bleiben wie in der Machbarkeitsstudie aufgeführt obwohl wir nun 12 Wohnungen bauen. Die definitiven Zinse können wir erst festlegen, wenn wir genau wissen was der Neubau uns kostet.

Am Schluss der Veranstaltung bedankt sich Cees van Rijn im Namen des Gemeinderates beim Vorstand der WIA für ihre Arbeit und bei den Genossenschafter für ihr Vertrauen.

Walter Beyeler schloss die Versammlung und wünschte den Anwesenden *en Guete* beim Apero.



Für das Protokoll Martha Hauser

DIE GENOSSENSCHAFT

DIE MITGLIEDER

Unsere Genossenschaft ist im vergangenen Jahr auf 68 Mitglieder angewachsen. Diese haben insgesamt 129 Anteilscheine gezeichnet. 27 Mitglieder sind zudem bereit, unser Projekt mit Darlehen von insgesamt über eine Million Franken zu unterstützen. Diese unerwartet hohe Beteiligung der Bopplisser/Innen freut uns sehr und zeigt uns, dass unsere Vision einem Bedürfnis entspricht.

Mitgliederentwicklung:

Anzahl Mitglieder		Anzahl Anteilscheine	
31. Dez. 2013	31. Dez. 2014	31. Dez. 2013	31. Dez. 2014
39	68	80	129

Stand aktuell: unverändert

DER VORSTAND

Der Vorstand der Genossenschaft Alte Buchserstrasse Boppelsen setzte sich im Berichtsjahr wie folgt zusammen:

- Walter Beyeler (Präsident)
- Martha Hauser (Aktuarin)
- Werner Wegmann (Bau)
- Patrik Bailer (Rechnungswesen, IT)
- Edi Wartenweiler (Finanzierung, Kommunikation Gemeinderat)

Sämtliche Vorstandsmitglieder stellen sich für eine Wiederwahl zur Verfügung.

DER BAUAUSSCHUSS

Folgende Personen bilden zurzeit den Bauausschuss:

- Werner Wegmann (Leitung)
- Martha Hauser
- Silvia Pfister

Auch der Bauausschuss würde nach einer erfolgreichen Wiederwahl der Vorstandsmitglieder in derselben Zusammensetzung seine Arbeiten weiterführen.

DIE FINANZEN

Die Rechnung 2014 schliesst mit einem Verlust von 3'403.-- Franken ab. Der Aufwand setzt sich aus den Ausgaben für Büromaterial sowie den Kosten für Generalversammlung, Revision und Steuern zusammen. Erträge hatte die Genossenschaft ausser den zurzeit bescheidenen Zinsen für unsere flüssigen Mittel keine. Die detaillierten Aufwendungen für das Bauprojekt wurden aus der laufenden Rechnung herausgelöst. Sie sind einzig noch in der Bilanz als summarischer, aktivierter Posten "Liegenschaft im Bau" ersichtlich. Im letzten Jahr wurden für unser Projekt 132'208.-- Franken für Honorare, Behördengebühren und Darlehenszinsen ausgegeben. Natürlich wird Ihnen zur gegebenen Zeit die detaillierte Baukostenrechnung vorgelegt.

Das Budget für das Jahr 2015 wurde basierend auf den Daten der vergangenen Jahren wieder in ähnlicher Grössenordnung festgelegt. Auch im laufenden Jahr sind noch keine wesentlichen Erträge zu erwarten, so dass wieder mit einem Verlust in der Grössenordnung von 6'000.-- Franken gerechnet werden muss.

Der Revisionsbericht wird Ihnen an der Generalversammlung mündlich verlesen.

DIE BILANZ

Bilanz per	31. Dezember 2014	31. Dezember 2013
AKTIVEN		
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel	1'089'493.03	390'992.05
Forderung Verrechnungssteuer	442.95	0.00
Total Umlaufvermögen	1'089'935.98	390'992.05
Anlagevermögen		
Liegenschaft im Bau	132'208.03	0.00
Total Anlagevermögen	132'208.03	0.00
Total AKTIVEN	1'222'144.01	390'992.05
PASSIVEN		
Fremdkapital kurzfristig		
Kurzfristige Verbindlichkeiten	19'849.66	3'994.25
Transitorische Passiven	2'800.00	2'100.00
Total Fremdkapital kurzfristig	22'649.66	6'094.25
Fremdkapital langfristig		
Langfristige Verbindlichkeiten		
Darlehen von Mitgliedern	1'080'000.00	320'000.00
Total Fremdkapital langfristig	1'080'000.00	320'000.00
Eigenkapital		
Genossenschaftskapital	129'000.00	71'000.00
Gewinnvortrag	-6'102.20	-6'102.20
Total Eigenkapital	122'897.80	71'000.00
Verlust	-3'403.45	-6'102.20
Total PASSIVEN	1'222'144.01	390'992.05

DIE ERFOLGSRECHNUNGEN 2013/2014 BUDGET 2015

	ER 2014	ER 2013	Budget 2015
Aufwand			
GESCHÄFTSAUFWAND			
Verwaltungsaufwand			
Büro- und Verwaltungsaufwand	638.85	1'849.35	900.00
Beratungsaufwand	0.00	1'905.35	1'000.00
Organkosten	3'958.00	2'239.55	4'000.00
Total Verwaltungsaufwand	4'596.85	5'994.25	5'900.00
Finanzerfolg			
Finanzaufwand (Bank- und Postkontospesen)	13.00	9.45	100.00
Finanzertrag (Zinsertrag Postkonto)	-1'406.40	-1.50	-300.00
Total Finanzerfolg	-1'393.40	7.95	-200.00
Total GESCHÄFTSAUFWAND	3'203.45	6'002.20	5'700.00
Staats- und Gemeindesteuern	200.00	100.00	200.00
Total Aufwand	3'403.45	6'102.20	5'900.00
Ertrag			
Ertrag Liegenschaft	0.00	0.00	0.00
Total Ertrag	0.00	0.00	0.00
Verlust	3'403.45	6'102.20	5'900.00

DER AUSBLICK

DIE NÄCHSTEN SCHRITTE

Auftragsvergabe	Mai/Juni 15
Spatenstich	Juni 15
Früheste Fertigstellung	Juli 16
Erarbeitung Vermietungsreglement	Sommer 15
Start Wohnungsvermietung	Herbst 15