

## **Mehrgenerationenwohnhaus in Stettfurt**

Bericht der Spurgruppe zur Vorbereitung und Gründung einer Wohnbaugenossenschaft



## Inhalt

Vorwort vom Ueli Bachofen	4
Bericht zur Arbeit der Spurgruppe	5
Statuten der Wohnbaugenossenschaft Stettfurt	6
Konzeptstudie Bebauung Parzelle 583	12
Anforderungen und Raumprogramm	14
Kostenberechnung zur Konzeptstudie	15
Strategie für das Vorgehen	16
Nächste Schritte	17
Referenzbeispiel «Casa Sunnwies» Islikon	18
Referenzbeispiele «WIA Münchwilen» und «Casa Sunnwies» Islikon	19
Anmeldung und Zeichnung Anteilschein (separates Beilageblatt)	

## Impressum:

Die Spurgruppe «Genossenschaft Generationenhaus Stettfurt»:

- Ueli Bachofen (Vorsitz)
- Rainer Borchering
- Mäni Dettwiler
- Stephan Imlauer
- Max Schümperli
- Hanspeter Woodtli
- Nicole Zeitner





## Vorwort

Die Gemeinde war in den Jahren 2015-2018 am Pilotprojekt "Umsorgt älter werden" der Regio Frauenfeld beteiligt. Eines der Projekte war "Wohnen im Alter". Eine Gruppe aus der Bevölkerung hat ein umfassendes Konzept zu diesem Thema erarbeitet. Die Gemeinde unterstützt die Idee von einem generationenübergreifenden Wohnen im Zentrum von Stettfurt. Im Auftrag des Gemeinderates hat die Spurgruppe Vorabklärungen zur Gründung einer Wohnbaugenossenschaft erarbeitet.

### Der Leitgedanke

Unser Dorf ist geprägt von vielen Einfamilienhäusern, die teilweise einen grossen Umschwung haben. Der Gedanke möglichst lange in den eigenen vier Wänden wohnen zu bleiben ist nicht neu, aber sehr realistisch. Menschen die schon Jahrzehnte in unserem Dorf leben werden älter. Der Wunsch in der vertrauten Umgebung und Dorfgemeinschaft weiterzuleben ist ein Anliegen unserer Einwohnerinnen und Einwohner.

Das Konzept Alterswohnungen hat sich in der Prozessentwicklung Richtung Mehrgenerationenhaus entwickelt. Jung und Alt unter einem Dach. Ein Haus in welchem junge Familien, Alleinstehende und Senioren ein lebendiges Miteinander pflegen. Ein Ort der Begegnung und gegenseitige Unterstützung stehen im Vordergrund. Dafür sind gemeinsame Einrichtungen die alle nutzen können sehr wichtig. Mit gegenseitigem Respekt und Rücksichtnahme soll das Miteinander dieses Haus beleben. Ein wesentlicher weiterer Bestandteil des Konzeptes ist, dass in der Gemeinde Stettfurt sozialverträgliche Mietwohnungen geplant werden.

Ueli Bachofen, Gemeinderat und Vorsitz Spurgruppe

## Bericht zur Arbeit der Spurgruppe

Die Spurgruppe hat zwischen Februar 2019 und Dezember 2019 in fünf Sitzungen getagt. Dabei musste sich die Gruppe aus Freiwilligen erst kennenlernen und konstituieren. Schnell waren die Aufgaben anhand der Erfahrungen und Stärken eruiert und die Aufgaben verteilt. In der Folge wurden auf der Grundlage des Grobkonzepts vom 5. März 2017 verschiedene Themen vertieft abgeklärt. Mit der Analyse verschiedener vergleichbarer Institutionen wurde gestartet:

Durch berufliche Kontakte war Hanspeter Woodtli vertraut mit den Verantwortlichen der Genossenschaft WIA Münchwilen. In mehreren Gesprächen erhielt er Auskunft zur Gründung der Genossenschaft, zum ausgeführten Projekt und zur Vermarktung der Wohnungen.

Rainer Borcharding war bei der mehrjährigen Entstehungsgeschichte des Casa Sunnwies in Islikon beteiligt als Architekt und Planer. Er zeigt in der Sitzung dieses von einer privaten Firma finanzierte und bewirtschaftete Projekt auf. Dabei ist auch die umfassende Infrastruktur ersichtlich, die ein abgerundetes Angebot bieten kann.

Für die Ausarbeitung der Statuten wurde schon früh eine geeignete Vorlage in die Runde gegeben. Alle Spurgruppenmitglieder konnten diese kritisch studieren und ihre Inputs einfließen lassen.

Für die Sitzung im Juli wurden erste Konzeptskizzen und Kostenberechnungen erstellt und im Gremium diskutiert. Diese wurden für die folgenden Sitzungen überarbeitet und diesen nun als Grundlage für die weiteren Schritte.

In den letzten Sitzungen wurde vor allem der Schlussbericht und das Fazit der Spurgruppe diskutiert und abgesegnet. Der Bericht geht nun samt Empfehlung der nächsten Schritte an den Gemeinderat von Stettfurt.



## Statutenentwurf Wohnbaugenossenschaft Stettfurt

Alle in den Statuten aufgeführten Personen- und Organbezeichnungen betreffen die weibliche und männliche Sprachform.

### I. Firma, Zweck und Grundsätze

#### Art. 1 Firma und Sitz

- 1 Unter der Firma „Wohnbaugenossenschaft Stettfurt“ besteht eine gemeinnützige Genossenschaft im Sinne von Art. 828 ff OR. Die Dauer der Genossenschaft ist unbeschränkt.
- 2 Der Sitz ist in Stettfurt, (Adresse).

#### Art. 2 Zweck

- 1 Die Genossenschaft verfolgt den Zweck, in gemeinsamer Selbsthilfe und Mitverantwortung ihren Mitgliedern gesunden und preisgünstigen Wohnraum zu verschaffen, zu erhalten und diesen dauernd der Spekulation zu entziehen. Sie fördert das Zusammenleben im Sinne gesamtgesellschaftlicher Verantwortung.
- 2 Der Zweck kann durch folgende Mittel erreicht werden:
  - a) Erwerb und Veräusserung von Grundstücken, Wohnbauten und Baurechten
  - b) Bauen, verwalten und vermieten von Wohnbauten, die den zeitgemässen genossenschaftlichen Wohnbedürfnissen entsprechen
  - c) Sorgfältigen und laufenden Unterhalt und periodische Erneuerung der bestehenden Bauten
  - d) Beanspruchung von Förderungsinstrumenten nach dem eidgenössischen Wohnraumförderungsgesetz sowie entsprechender kantonaler oder kommunaler Erlasse
  - e) Verwaltung und Vermietung der Wohnungen auf der Basis der Kostenmiete
- 3 Die Tätigkeiten der Genossenschaft sind gemeinnützig und nicht gewinnstrebend.

#### Art. 3 Spekulationsverbot

Beim Verkauf von Grundeigentum sorgt die Genossenschaft dafür, dass der Erwerber keine Spekulationsgeschäfte vornehmen kann. Zu deren Ausschluss kann sie sich Mitspracherechte im Sinne der eidgenössischen Wohnraumförderung sowie entsprechender kantonaler oder kommunaler Erlasse, Vorkaufsrechte und dergleichen vorbehalten.

#### Art. 4 Mitgliedschaft

- 1 Die Mitgliedschaft kann grundsätzlich von jeder natürlichen oder juristischen Person erworben werden, die mindestens für CHF 5'000.-- Genossenschaftsanteile übernimmt
- 2 Zur Aufnahme als Mitglied bedarf es einer schriftlichen Beitrittserklärung sowie eines Vorstandsbeschlusses. Der Vorstand beschliesst endgültig über die Aufnahme und kann dieselbe ohne Angabe von Gründen verweigern. Vorbehalten ist der Rekurs an die Generalversammlung
- 3 Die Mitgliedschaft bei der Genossenschaft erlischt:
  - a) bei natürlichen Personen durch Austritt, Ausschluss oder Tod
  - b) bei juristischen Personen durch Austritt, Ausschluss oder Liquidation
 Die Ansprüche ausscheidender Mitglieder richten sich nach Art. 17
- 4 Der Austritt aus der Genossenschaft kann unter Beachtung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten auf Ende eines Kalenderjahres erfolgen.

#### Art. 5 Ausschluss

Ein Mitglied, welches die Interessen der Genossenschaft verletzt, kann durch den Vorstand jederzeit ausgeschlossen werden. Dem Ausgeschlossenen steht während 30 Tagen nach der schriftlichen Mitteilung das Recht der Berufung an die nächste Generalversammlung zu. Bis zu deren Entscheid ist er in der Ausübung seiner Mitgliedschaftsrechte eingestellt. Die Anrufung des Richters gemäss Art. 846 Abs. 3 OR bleibt vorbehalten.

#### Art. 5 Ausschluss

Ein Mitglied, welches die Interessen der Genossenschaft verletzt, kann durch den Vorstand jederzeit ausgeschlossen werden. Dem Ausgeschlossenen steht während 30 Tagen nach der schriftlichen Mitteilung das Recht der Berufung an die nächste Generalversammlung zu. Bis zu deren Entscheid ist er in der Ausübung seiner Mitgliedschaftsrechte eingestellt. Die Anrufung des Richters gemäss Art. 846 Abs. 3 OR bleibt vorbehalten.

#### Art. 6 Ausscheiden durch Tod

- 1 Stirbt ein Mitglied, so können Erben oder ein von ihnen bezeichneter Vertreter mit Zustimmung des Vorstandes in die Rechte und Pflichten des Verstorbenen eintreten. Lehnt der Vorstand diesen Eintritt ab, so erfolgt die Abfindung nach Art. 17. Vorbehalten ist die Anrufung der Generalversammlung.
- 2 Auf Verlangen des Vorstandes haben die Erben eines Mitglieds einen Vertreter zu bestimmen, welcher die Erbmasse in der Genossenschaft vertritt. Solange sie dies unterlassen, kann der Vorstand aus dem Kreis der Erben einen Vertreter bezeichnen.

#### Art. 7 Anteilscheine

- 1 Die Mitgliedschaft und der liberierte Anteil am Genossenschaftskapital werden dem Mitglied in der Form von Anteilscheinen bestätigt. Die Anteilscheine lauten auf den Namen der Mitglieder und dienen als Beweisurkunde. Anstelle einzelner Anteilsscheine können auch Zertifikate über mehrere Anteilscheine ausgestellt werden.
- 2 Der Erwerber von Genossenschaftsanteilen wird nicht automatisch Mitglied der Genossenschaft. Dafür ist die Aufnahme nach Art. 4 erforderlich.

### II Vermietung

#### Art. 8 Grundsätze der Vermietung

- 1 Die Genossenschaft kann die Vermietung der Wohnungen an geeignete Verwaltung abtreten. Dafür wird ein Vermietungsreglement erlassen.
- 2 Die Vermietung der Wohnungen hat gemäss den nachfolgenden Prioritäten zu erfolgen:
  - a) an Mitglieder der Genossenschaft, wobei Personen mit einem Alter über 50 Jahren Vorrang haben;
  - b) an Einwohner der Gemeinde Stettfurt;
  - c) an die übrigen Bewerber.

#### Art. 9 Mietzins

Die Genossenschaft vermietet die Wohnungen grundsätzlich zu den Selbstkosten. Da-runter können namentlich folgende Auslagen geltend gemacht werden:

- a) Zinsen für das investierte Fremd- und Eigenkapital;
- b) Baurechtszinsen;
- c) Amortisationen;
- d) Unterhaltskosten sowie Einlagen in den Erneuerungsfonds;
- e) Verwaltungskosten;
- f) Risikozuschlag;
- g) mit der Sache verbundene Lasten und öffentliche Abgaben.

#### Art. 10 Untervermietung

Die ganze oder teilweise Untervermietung einer Wohnung oder einzelner Zimmer ist nur mit vorgängiger Zustimmung der Verwaltung zulässig. Diese kann die Zustimmung aus den in Art. 262 Abs. 2 OR genannten Gründen verweigern.

### III Finanzielle Bestimmungen

#### Art. 11 Genossenschaftskapital

- 1 Das Genossenschaftskapital besteht aus der Summe der gezeichneten Anteilscheine. Diese lauten auf den Nennwert von je CHF 1'000.--. Die Zahl der Anteilscheine, welcher ein Mitglied besitzen darf, ist unbeschränkt.
- 2 Die gezeichneten Beträge sind nach Beschluss des Vorstandes zu liberieren. Der Vorstand ist berechtigt, die Liberierungspflicht aufzuschieben. Nicht liberierte Beträge werden nicht verzinst.
- 3 Der Vorstand kann jederzeit durch Ausgabe neuer Anteilscheine das Genossenschaftskapital erhöhen.



#### Art. 12 Pflichtdarlehen

- 1 Mitglieder, welche Wohnraum der Genossenschaft mieten, müssen ein Pflichtdarlehen in der Höhe von 10% der Anlagekosten der gemieteten Räumlichkeiten leisten. Für die Berechnung ist die Verwaltung zuständig. Dieses wird mit der Kündigung und Abgabe der Wohnung zurückbezahlt.
- 2 Mitglieder, welche ihr Pflichtdarlehen aus Mittel der beruflichen Vorsorge leisten, sind den Bestimmungen mit Mitteln der beruflichen Vorsorge unterstellt. Der Vorstand sorgt für die Einhaltung der massgeblichen Vorschriften.

#### Art. 13 Verzinsung

- 1 Die liberierten Anteilscheine und die Pflichtdarlehen der Genossenschaft sind grundsätzlich verzinslich. Der Zinsfuss wird durch die Generalversammlung unter Berücksichtigung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung sowie im Rahmen der statutarischen Grundsätze festgesetzt. Die Verzinsung beginnt bei Einzahlung im ersten Semester am darauffolgenden 1. Juli und bei Einzahlung im zweiten Semester am darauffolgenden 1. Januar des folgenden Jahres. Art. 859 Abs. 3 OR bleibt vorbehalten.
- 2 Der Zinssatz für die Anteilscheine ist beschränkt:
  - a) Durch Anforderungen an gemeinnützige Organisationen im Sinne der Ausführungsbestimmungen zum eidgenössischen Wohnraumförderung sowie entsprechender kantonaler oder kommunaler Erlasse;
  - b) die Verzinsung des Kapitals darf höchstens die Hälfte des Jahresdurchschnitts des variablen Hypothekarzinsatzes für die erste Hypothek für Wohnbauten der Thurgauer Kantonalbank betragen.
- 3 Die Verzinsung des einbezahlten Kapitals darf höchstens den für die Befreiung von der eidgenössischen Stempelabgabe zulässigen Höchstzinssatz erreichen (Art. 6 Abs. 1 lit. a des Bundesgesetzes über die Stempelabgabe).

#### Art. 14 Haftung

Für die Verbindlichkeiten der Genossenschaft haftet nur das Genossenschaftsvermögen. Jede persönliche Haftbarkeit oder Nachschusspflicht des einzelnen Mitglieds ist ausgeschlossen.

#### Art. 15 Erneuerungsfonds

Es wird ein Erneuerungsfonds geführt. Über die Höhe der jeweiligen Einlagen und über die Öffnung weiterer Fonds entscheidet die Generalversammlung im Rahmen von Art. 860 OR.

#### Art. 16 Entschädigung der Organe

- 1 Die Mitglieder der Organe und Kommissionen sind grundsätzlich ehrenamtlich tätig. Vorbehalten bleiben der Ersatz von Barauslagen und allfälligen Transportkosten sowie moderate Sitzungsgelder. Ein massvolles Entgelt an Mitglieder der Organe und Kommissionen kann ausgerichtet werden, wenn Tätigkeiten wahrgenommen werden, welche über die ordentliche Geschäftstätigkeit hinausgehen.
- 2 Eine Gewinnbeteiligung sowie die Ausrichtung von Tantiemen an Mitglieder von Organen und Kommissionen sind ausgeschlossen.

#### Art. 16 Entschädigung der Organe

- 1 Die Mitglieder der Organe und Kommissionen sind grundsätzlich ehrenamtlich tätig. Vorbehalten bleiben der Ersatz von Barauslagen und allfälligen Transportkosten sowie moderate Sitzungsgelder. Ein massvolles Entgelt an Mitglieder der Organe und Kommissionen kann ausgerichtet werden, wenn Tätigkeiten wahrgenommen werden, welche über die ordentliche Geschäftstätigkeit hinausgehen.
- 2 Eine Gewinnbeteiligung sowie die Ausrichtung von Tantiemen an Mitglieder von Organen und Kommissionen sind ausgeschlossen.

#### Art. 17 Abfindung ausscheidender Mitglieder

- 1 Ausscheidende Mitglieder oder deren Rechtsnachfolger haben keinen Anspruch auf das Genossenschaftsvermögen. Dagegen werden ihnen die einbezahlten Genossenschaftsanteile zum damaligen Kurswert zurückbezahlt. Hat das Mitglied eine Wohnung gemietet, setzt der Austritt den Auszug voraus.
- 2 Die Rückzahlung von Anteilscheinen erfolgt zum Bilanzwert des Austrittsjahres, mit Ausschluss der Reserven im Erneuerungsfonds gemäss Art. 864 Abs. 1 OR, aber höchstens zum Nominalbetrag.
- 3 Der auszahlende Betrag der Anteilscheine wird ein Jahr nach dem Ausscheiden des Mitglieds fällig. Das Pflichtdarlehen von Wohnungsmietern wird nach der Ersatzleistung eines Nachfolgemieters zurückerstattet. Der Genossenschaft steht für allfällige Gegenforderungen irgendwelcher Art das Recht der Verrechnung zu.
- 4 Die Verpfändung von Genossenschaftsanteilen ist ausgeschlossen.

#### Art. 18 Rechnungswesen

- 1 Buchführung und Rechnungsabschluss erfolgen nach ordentlichen Grundsätzen. Die Aktiven dürfen höchstens mit dem Erwerbs- oder Erstellungskosten in der Bilanz eingestellt werden. Allfällige erhaltene Beiträge von Bund, Kanton oder Gemeinde sind offen auszuweisen. Ausserdem sind angemessene Abschreibungen vorzunehmen.
- 2 Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr. Das erste Geschäftsjahr schliesst per 31. Dezember 2020 ab.
- 3 Die Jahresrechnung ist spätestens per Ende April der Kontrollstelle vorzulegen und wird 14 Tage vor der ordentlichen Generalversammlung zusammen mit der Einladung, der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung den Mitgliedern zugestellt.

### IV Organisation

#### Art. 19 Organe

Die Organe der Genossenschaft bestehen aus:

- a) der Generalversammlung;
- b) dem Vorstand;
- c) der Verwaltung;
- d) der Kontrollstelle.

#### Art. 20 Generalversammlung Befugnisse

- 1 In die Befugnisse der Generalversammlung fallen:
  - a) die Wahl und Abberufung des Präsidenten, der Mitglieder des Vorstandes, und der Kontrollstelle
  - b) die Genehmigung des Jahresberichts des Vorstandes und der Verwaltung
  - c) die Abnahme der Bilanz und der Jahresrechnung
  - d) die Beschlussfassung über die Verwendung des Reinertrags
  - e) die Entlastung des Vorstandes
  - f) die Erledigung von Berufungen gegen Ausschlussbeschlüsse und Nichtaufnahmen (Art. 4,5,6)
  - g) die Abberufung des Vorstandes und der Kontrollstelle oder einzelner Mitglieder
  - h) der Kauf und die Veräusserung von Grundstücken
  - i) die Zustimmung zur Aufnahme von Bau- und Renovationskrediten mit einer Summe von über CHF über 10'000.–
  - k) die Beschlussfassung über weitere Geschäfte, welche der Vorstand der Generalversammlung unterbreitet
  - l) die Festsetzung und Abänderung der Statuten
  - m) die Beschlussfassung über alle weiteren Gegenstände, die durch Gesetz oder Statuten der Generalversammlung vorbehalten sind.
- 2 Über Anträge der Mitglieder kann nur abgestimmt werden, wenn sie bis spätestens 30 Tage vor der Generalversammlung dem Vorstand schriftlich eingereicht werden und traktandiert sind.

#### Art. 21 Generalversammlung Einberufung

- 1 Die ordentliche Generalversammlung findet alljährlich innerhalb der ersten Hälfte des Kalenderjahres statt.
- 2 Ausserordentliche Generalversammlungen werden einberufen auf Beschluss des Vorstandes oder auf Verlangen eines Zehntels der Mitglieder. Die Einberufung hat innert 12 Wochen nach Eingang des Begehrens zu erfolgen.

#### Art. 22 Generalversammlung Stimmrecht

- 1 Jedes Mitglied hat an der Generalversammlung eine Stimme.
- 2 Mit einer schriftlichen Vollmacht kann es sich durch ein anderes Mitglied vertreten lassen. Niemand kann mehr als ein anderes Mitglied vertreten. Mitglieder können sich von im gleichen Haushalt lebenden Partnern vertreten lassen.
- 3 Bei Beschlüssen über die Entastung des Vorstandes und über die Erledigung von Berufungen gegen Ausschlüssen haben die Vorstandsmitglieder kein Stimmrecht.

#### Art. 23 Beschlussfähigkeit

- 1 Die Generalversammlung fasst ihre Beschlüsse und trifft ihre Wahlen mit der absoluten Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Bei Stimmengleichheit entscheidet der Präsident, wenn die einmalige Wiederholung der Abstimmung keine Klärung herbeiführt.
- 2 Für die Auslösung und die Fusion der Genossenschaft bedarf es der Zustimmung von mindestens drei Vierteln sämtlicher Mitglieder. Für die Abänderung der Statuten ist die Zu-stimmung von mindestens drei Vierteln der abgegebenen Stimmen notwendig.

#### Art. 24 Wahlen und Abstimmungen

Wahlen und Abstimmungen erfolgen offen, sofern nicht mindestens ein Drittel der anwesenden Mitglieder eine geheime Durchführung verlangt.

#### Art. 25 Vorstand

- 1 Der Vorstand besteht aus mindestens drei Mitgliedern. Die Vorstandsmitglieder werden auf vier Jahre gewählt und sind wieder wählbar. Wahlen innerhalb einer Amtsdauer gelten bis zu deren Anlauf. Mit Ausnahme des Präsidenten konstituiert sich der Vorstand selbst.
- 2 Der Vorstand ist beschlussfähig bei Anwesenheit der Mehrheit seiner Mitglieder. Er beschliesst mit Stimmenmehrheit. Bei Stimmengleichheit entscheidet der Präsident durch Stichentscheid.
- 3 Schriftliche Zirkulationsbeschlüsse gelten als gültige Vorstandsbeschlüsse, sofern sie von sämtlichen Vorstandsmitgliedern unterzeichnet sind.

#### Art. 26 Vorstand Befugnisse

- 1 Dem Vorstand stehen alle Rechte und Pflichten gemäss Art. 899 und 904 OR zu, soweit sie nicht ausdrücklich der Generalversammlung oder der Kontrollstelle vorbehalten sind.
- 2 Der Vorstand hat die Geschäfte der Genossenschaft mit aller Sorgfalt zu führen und die genossenschaftlichen Aufgaben nach besten Kräften zu fördern. Er hat die Geschäfte der Generalversammlung vorzubereiten und deren Beschlüsse auszuführen, die Verwaltung zu überwachen und sich über die Ergebnisse des genossenschaftlichen Betriebs regelmässig unterrichten zu lassen.
- 3 Der Vorstand hat zudem die folgenden Aufgaben und Befugnisse:
  - a) Führung der Protokolle über Generalversammlung und Vorstandssitzungen;
  - b) Führung der erforderlichen Geschäftsbücher mit Jahresbilanz und Erfolgsrechnung und Beizug der Kontrollstelle sowie Anzeigen ans Handelsregisteramt;
  - c) Einsatz von Delegationen und Ausschüsse aus seinen Mitgliedern;
  - d) Einsatz von besonderen Kommissionen mit verantwortlichen Personen und Festlegung von Aufgaben und Kompetenzen;
  - e) Wahl der Hauswarte und allfällige weitere Sonderbeauftragte.

#### Art. 27 Kontrollstelle

- 1 Die Kontrollstelle besteht aus zwei Revisoren, die alle vier Jahre neu gewählt werden und wieder wählbar sind. Als Kontrollstelle kann auch eine Treuhand- oder Revisions-Gesellschaft gewählt werden.
- 2 Die Revisoren prüfen die Buchhaltung, Jahresabrechnung und Bilanz. Sie sind zu Zwischenrevisionen berechtigt. Es ist ihnen Einsicht in die gesamte Geschäfts- und Rechnungsführung zu gewähren.
- 3 Die Kontrollstelle legt der ordentlichen Generalversammlung einen schriftlichen Bericht und Antrag vor.

### V Vorschriften über Geschäftstätigkeiten

#### Art. 28 Geschäftsführung und Verwaltung

- 1 Dem Vorstand obliegt die Geschäftsführung. Er verwaltet das Eigentum der Genossenschaft und regelt die Vermietung der Wohnungen.
- 2 Der Vorstand kann die Geschäftsführung oder Verwaltung aber auch einzelne Zweige davon an eine Vertretung der Genossenschaft oder an eine oder mehrere Personen übertragen. Diese müssen nicht Mitglied der Genossenschaft sein.  
Dem Vorstand obliegt die Geschäftsleitung, verwaltet das Eigentum der Genossenschaft und regelt die Vermietungen. Er kann Geschäftsführung, Verwaltung oder einzelne Zweige nach Beschluss GV weiterdelegieren.

#### Art. 29 Unterschriftenregelung

- 1 Grundsätzlich haben alle Mitglieder des Vorstandes Kollektivunterschrift zu zweien.
- 2 Der Vorstand ist befugt, Beauftragten oder Angestellten der Genossenschaft die Unterschriftsberechtigung zusammen mit einem Mitglied des Vorstandes zu erteilen.  
Der Vorstand, wie auch die Verwaltung zeichnen kollektiv zu zweien.

### VI Schlussbestimmungen

#### Art. 30 Auflösung und Liquidation

- 1 Ein Auflösungsbeschluss kann nur in einer speziell zu diesem Zweck einberufenen Generalversammlung erfolgen.
- 2 Eine Fusion darf nur mit einem anderen Träger des gemeinnützigen Wohnungsbaus erfolgen. Im Falle einer Fusion sind die Bestimmungen von OR Art. 914 zu beachten.
- 3 Genossenschaftsvermögen, das nach Tilgung sämtlicher Schulden und Rückzahlung aller Genossenschaftsanteilscheine zu Nennwert verbleibt, wird wie folgt verwendet: Überweisung an die Gemeinde Stettfurt zur Förderung des sozialen Wohnungsbaus.  
Ein Auflösungsbeschluss kann nur durch die GV erfolgen. Genossenschaftsvermögen dient zur Tilgung sämtlicher Schulden und Rückzahlung der Genossenschaftsanteile. Allfälliger Restbetrag nach GV-Beschluss.

#### Art. 31 Bekanntmachungen

- 1 Die von der Genossenschaft ausgehenden internen Mitteilungen erfolgen durch gewöhnlichen Brief oder E-Mail an die Mitglieder.
- 2 Publikationsorgan ist das Schweizerische Handelsamtsblatt.  
Mitteilungen erfolgen durch gewöhnlichen/elektronischen oder allenfalls eingeschriebenen Brief. Publikationsorgan ist das Schweizerische Handelsamtsblatt.

#### Art. 32 Beschluss der Statuten

Änderungen der Statuten erfordern eine Qualifizierte Mehrheit (Art.20,Abs.I)  
Die vorliegenden Statuten wurden an der ordentlichen Generalversammlung der Wohnbaugenossenschaft Stettfurt vom ..... genehmigt.

Stettfurt, den .....

Der Präsident/in .....

Der Aktuar/in .....



## Konzeptstudie Bebauung Parzelle 583

### Aufgabestellung

Studium der Ausgangslage und Ausarbeitung von einem ersten skizzenhaften Vorschlag für die Raumbedürfnisse für ein Alterskonzept in Stettfurt auf der Parzelle 583 inklusiver der entstehenden Beziehungen und Abhängigkeiten auf den Nachbarparzellen.

### Grundlagen

- Grobkonzept «Wohnen im Alter» vom 5. März 2017
- Sitzungen und Protokolle der Projektgruppe „Wohnen im Alter“ Februar – Dezember 2019
- Situationsplan Ausschnitt 1:500 vom Amt für Geoinformation vom 19.8.2019

### Allgemeiner Beschrieb zur ersten Konzeptskizze

Die beiliegenden Skizzen zeigen eine mögliche Bebauung der Parzelle 583 mit einem multifunktionalen Wohnhaus für alle Generationen. Daraus gehen aber auch die verschiedenen Beziehungen und Ansprüche heraus, welche auf die Nachbarliegenschaften wirken. Zum Teil sind es positive Synergien, welche sich für die Nachbarn ergeben, sie können mitunter aber auch nachteilig sein (z.B. für Parzelle 532). Diese gilt es nun genauer zu verifizieren und abzuklären. Die Erschliessung muss zwingend über fremden Grund erfolgen. Im Richtplan Zentrum wurde eine Zufahrt über die westlich gelegene Parzelle 46 der Hefe Schweiz angedacht. Die ist auch bei näherer Betrachtung die beste Alternative. Von dieser Zufahrt können sowohl die Hefe Schweiz selber sowie das Dorfzentrum profitieren. Sämtliche Gebäude können an die Tiefgarage angeschlossen werden und die Parkierungsproblematik wäre gelöst.



Skizze Erdgeschoss mit Erschliessungsidee und Umgebung

Über die bestehende Erschliessung vom Volg her, findet der Tagesbetrieb statt: Besucher und Kunden für Laden, Restaurant und Generationenwohnen können hier zu- und wegfahren.

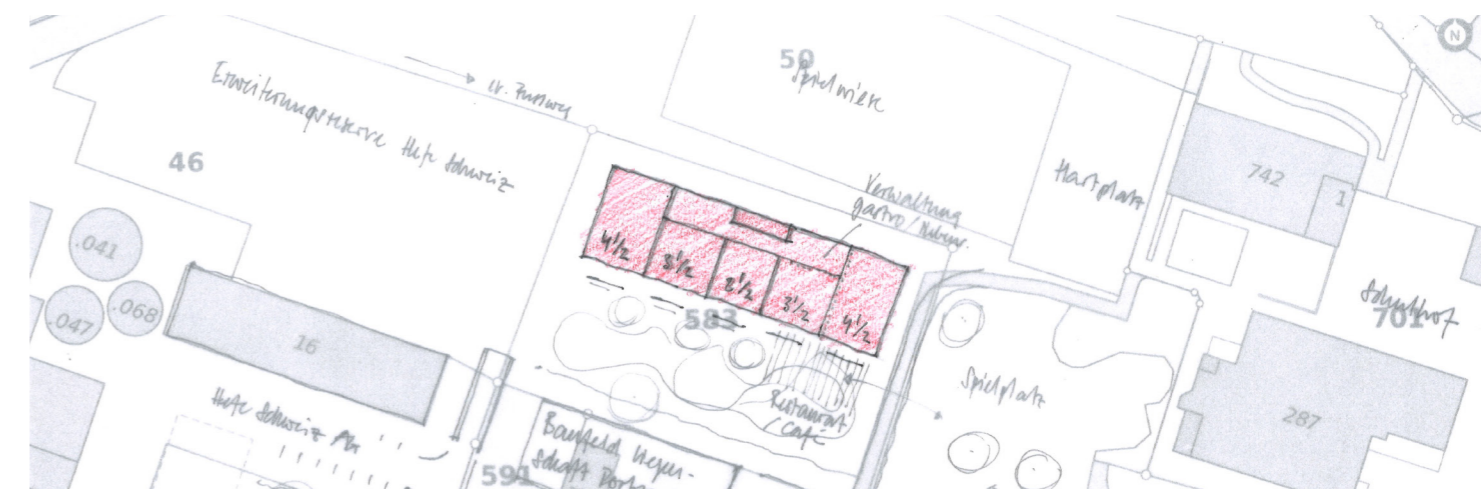
Für das Dorfzentrum ergibt sich die Möglichkeit für einen zusätzlichen Baukörper. Durch den Bau von einem zusätzlichen Mehrfamilienhaus kann André Ehrbar seine Liegenschaft optimal nutzen (z.B. Grenzbaurecht und/oder Landabtretung).

Mit einem grosszügigen Abstand mit attraktiv gestaltetem Grünraum dazwischen entsteht das neue Generationenhaus als neuer Treffpunkt im Dorf.

Die Entwicklung der Pfarrhausliegenschaft ist für die weitere Arbeit am Generationenhaus wichtig, aber nicht entscheidend. Hingegen wäre es sinnvoll, das Gestaltungsplanverfahren über das ganze Gebiet jetzt zu starten.



Skizze Tiefgarage



Skizze Obergeschoss

## Anforderungen und Raumprogramm

### Untergeschoss

- Tiefgarage
- Treppenhaus mit Lift
- Technikräume
- Räume für Hauswartung
- Wasch- und Hauswirtschaftsräume
- Kellerabteile pro Wohnung, min. 10m<sup>2</sup>
- Räume für Hobby, Fitness, Wellness (ev. auch im EG)

### Erdgeschoss

- Eingang Foyer
- Treppenhaus mit Lift
- Cafeteria ev. kombiniert mit Foyer (Möglichkeiten für Coworking/VilligeOffice)
- Office/Küche mit Nebenräumen (Geräte und Vorräte)
- Separater Essraum resp. Saal
- WC-Anlage
- Mitarbeiteräume, Personal, Büro, Garderobe
- 3 Gartenwohnungen mit 4 ½-, 3 ½- und 2 ½-Zimmern

### 1. Obergeschoss

- Korridor mit Wohnungszugängen
- Treppenhaus mit Lift
- 5 Wohnungen mit 4 ½-, 3 ½- und 2 ½-Zimmern

### 2. Obergeschoss/Dachgeschoss

- Korridor mit Wohnungszugängen
- Treppenhaus mit Lift
- 4 Wohnungen mit 4 ½- und 2 ½-Zimmern

### Wohnungsmix

Es resultiert der folgende Wohnungsmix:

- 4 Stück 2 ½-Zimmer-Wohnungen (Miete ca. 1'350.-/mt.)
- 5 Stück 3 ½-Zimmer-Wohnungen (Miete ca. 1'550.-/mt.)
- 3 Stück 4 ½-Zimmer-Wohnungen (Miete ca. 1'750.-/mt.)
- 12 Wohnungen

### Für

- 2-4 Familien
- 1-2 junge Paare
- 6-9 Personen/Paare über 65

## Kostenberechnung zur Konzeptstudie

Ausgangslage für die Kostenberechnung ist einerseits die Verfügbarkeit der Parzelle 583 sowie die vertragliche Baurechtsregelung zwischen Gemeinde und Genossenschaft.

Eine weitere Voraussetzung ist die gemeinsame Zufahrt mit der Hefe Schweiz AG (resp. PHF Immobilien AG). Die Zufahrt erschliesst einerseits ihr Firmengelände und die neue Tiefgarage der Genossenschaft und des Dorfzentrums. Die Hefe Schweiz AG kann später selber an der Tiefgaragenzufahrt partizipieren und ihre Liegenschaft Parzelle 46 erschliessen.

Zu guter Letzt muss auch der Eigentümer der Liegenschaft Dorfzentrum, die Auto Ehrbar AG, mit dem gemeinsamen Vorgehen einverstanden sein, denn dieser fällt die zweite Hälfte der Tiefgarage zu. Auch über diese Liegenschaft muss eine gemeinsame oberirdische Erschliessungslösung gefunden werden.

<b>Grobkostenschätzung zu Konzeptskizze</b>				
Ermittlung der groben Erstellungskosten (ohne Landkosten)				
BKP	Bemerkung	m <sup>2</sup> /m <sup>3</sup>	CHF/m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	CHF
0	Grundstück			<b>30'000.00</b>
	Vorstudien			30'000.00
	Grundstückserwerb			-
	Nebenkosten zu Grundstückserwerb			-
1	Vorbereitungsarbeiten			<b>30'000.00</b>
	Terrainvorbereitungen			20'000.00
	Abbrüche etc.			10'000.00
2	Gebäude			<b>6'165'000.00</b>
	Gebäude-Hauptvolumen	5'700	750.00	4'275'000.00
	1/2 Unterniveaugarage und Untergeschoss	4'200	450.00	1'890'000.00
4	Umgebung			<b>150'000.00</b>
	Gestaltung der Frei- und Umgebungsfächgen	1'200	125.00	150'000.00
5	Baunebenkosten			<b>125'000.00</b>
	Bewilligungen, Gebühren, Repro, Versicherungen			125'000.00
9	Ausstattungen			<b>200'000.00</b>
	Möbel, Beleuchtungskörper, Textilien etc.			200'000.00
Total approximative Anlagekosten inkl. MWST				<b>6'700'000.00</b>

<b>Betriebskostenberechnung zur Konzeptstudie</b>				
Ermittlung der groben Betriebskosten				
Finanzierung				<b>6'700'000.00</b>
	Hypotheken	75%		5'020'000.00
	Darlehen: Fond de Roulement	10%		670'000.00
	Darlehen: Solidaritätsfond	5%		335'000.00
	Genossenschaftskapital (Startphase)			30'000.00
	Restliches Eigenkapital			645'000.00
Aufwand				<b>270'000.00</b>
	Hypotekarzinsen	1%		50'200.00
	Darlehenszinsen	0%		-
	Baurechtzinsen (2% vom Landwert 1.2 Mio.)	2%		24'000.00
	Verzinsung Genossenschaftsanteile	2%		13'500.00
	Jährlicher Unterhalt und Betrieb			134'000.00
	Einzahlung Unterhaltsfond			48'300.00
Ertrag				<b>270'000.00</b>
	Mietertrag aus 2 1/2 Zimmer Wohnungen	4	12	1'350.00
	Mietertrag aus 3 1/2 Zimmer Wohnungen	5	12	1'550.00
	Mietertrag aus 4 1/2 Zimmer Wohnungen	3	12	1'750.00
	Mietertrag aus diversen Vermietungen		12	500.00
	Mietertrag aus PP-Vermietung (12PP à 150.-)	12	12	150.00
	Ertrag aus Nebenkosten (12 WHG à 150.-/mt)	12	12	150.00
Total approximative Anlagekosten inkl. MWST				<b>6'700'000.00</b>



## Strategie für das Vorgehen

Vorabklärung für die Benutzung des Fonds de Roulement bzw. Solidaritätsfonds

Das Gesuch kann erst eingereicht werden, wenn alle wichtigen Vorbereitungen für ein Wohnhaus geklärt sind: Projekt, Land, Kosten, Finanzierung, Baubewilligungsfähigkeit. Die Vorabklärung (Formular) verlangt Angaben zu diesen Themen. Empfohlenes Vorgehen:

### 1. Gründung der Wohnbaugenossenschaft

- als klares Bekenntnis zum Vorhaben
- Statuten nötig, Gemeinnützigkeit beim Kanton beantragen, damit Genossenschaft steuerbefreit ist
- mit einem minimalen Startkapital von ca. 30'000 Franken, ist ein kleines Risiko für die Gründer (z.B. Anteilscheine von 2'000 Franken)
- Vorteil, wenn einige im Dorf bekannte Personen mitmachen
- Die Genossenschafter müssen nicht in erster Linie an ihre spätere Wohnsituation denken sondern an ein solidarisches und nachhaltiges Projekt im Dorf

### 2. Mitgliedschaft Wohnbaugenossenschaft Schweiz

- ist der Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
- Fachliche Unterstützung bei der Vorabklärung und Finanzierung, verfügen über erfahrene Juristen
- Die Unterstützung für Mitglieder kostet nur kleinen Betrag

### 3. Vorprojekt mit Kostenschätzung

- für weitere Schritte ist ein Vorprojekt / Projektstudie mit Kostenschätzung von +/- 15% wichtig
- dafür wird ein Teil des Startkapitals benötigt
- Bund gibt Anlagekostenlimiten für jede Gemeinde vor
- LEA-Label (Living Every Age) – Wohnen in jedem Alter wird empfohlen
- baurechtliche Abklärungen, bei Gestaltungsplan sollte Instrument vorliegen

### 4. Genossenschafter suchen

- Mitglieder werben, welche Anteilscheine zeichnen – mit Vorprojekt / Projektstudie wird Interesse grösser

### 5. Finanzierung

- Bankenfinanzierung klären (75% der Gesamtkosten) mit Bundeshilfe
- Eigenmittel mindestens 10%, Bund und Solidaritätsfonds decken ca. 15% – Baurecht klären, bei Baurecht gilt im Regelfall das Prinzip Kostenmiete

### 6. Gesuch Fonds de Roulement

- mit WBG Schweiz Unterlagen und Finanzierung klären
- Gesuchseingabe wenn Vorhaben baurechtlich gesichert
- zusätzlich Gesuch auch an Solidaritätsfonds richten
- sofern Genossenschaft finanzschwach auch Gesuch an HBG (Hypothekar- Bürgschaftsgenossenschaft)

## Nächste Schritte

Antrag an den Gemeinderat für das weiteres Vorgehen:

Mit der Abgabe des Berichts hat, die Spurgruppe „Vorbereitung Genossenschaft Wohnformen“ Ihren erhaltenen Auftrag vom Gemeinderat erfüllt.

An Ihrer letzten Sitzung vom 04.12.2019 schlägt sie abschliessend folgendes weitere Vorgehen vor:

1. Beschluss des Gemeinderats betreffend Verfügbarkeit der Parzelle 583 im Baurecht
2. Festlegung der Konditionen und Bedingungen des Baurechtes
3. Klare Aufgabendefinition der politischen Gemeinde Stettfurt gegenüber der Genossenschaft.
  - Beisitz im Vorstand der Genossenschaft während der Bauphase
  - Späteres Kollektivmitglied oder...?
4. Die Gemeinde führt Gespräche mit den betroffenen Nachbarn: Hefe Schweiz AG, Auto Ehrbar AG und der evangelischen Kirchgemeinde Stettfurt.
5. Auftrag erteilen zur Gründung einer Genossenschaft durch eine Kerngruppe. (Mitglieder der jetzigen Spurgruppe würden sich dafür zur Verfügung stellen.)



## Referenzbeispiel Casa Sunnwies Islikon

Rainer Borchering war bei der mehrjährigen Entstehungsgeschichte des Casa Sunnwies in Islikon beteiligt als Architekt und Planer. Das Projekt startete 2007 mit einem Gestaltungsplan. Die Wohnungen wurden ab dem Frühling 2015 bezogen. Er zeigt in der Sitzung dieses von einer privaten Firma finanzierte und bewirtschaftete Projekt auf. Dabei ist auch die umfassende Infrastruktur ersichtlich, die ein abgerundetes Angebot bieten kann.

Das «Casa Sunnwies» der auf betreutes Wohnen im Alter spezialisierten Firma Sensato AG steht zentraler Lage, unmittelbar neben dem Bahnhof Islikon. In den drei langgezogenen Baukörpern sind insgesamt 34 komfortabel 3 ½- und 2 ½ Zimmer Wohnungen untergebracht.

Die Mietzinse bewegen sich zwischen CHF 1'290.- für eine 2 ½ Zimmer Wohnung bis 1'650.- für eine 3 ½ Zimmer Wohnung exkl. Nebenkosten. Zusatzdienstleistungen sind vorinstalliert (z.B. Notruf) müssen aber erst bezahlt werden, wenn sie auch gebucht werden.

Ein Hausmeister ist die gute Seele der Anlage und erledigt und organisiert diverse zusätzlich Dienstleistungen wie Mahlzeitenservice, Mittagstisch, Wäsche- und Nähservice, Ferienbetreuung, Reinigungen, Fahrdienst, Begleit-, Einkaufs- und Umzugservice u.v.m.

Eine grosse Tiefgarage, Abstellräume, Hobbyräume, ein Restaurant mit Innen- und Aussenräumen (Essen wird vom Restaurant Sonne angeliefert), ein abtrennbarer Saal, eine Lounge und sogar ein eigener Weinkeller runden das Dienstleistungsangebot ab.



## Referenzbeispiel WIA Münchwilen

Hanspeter Woodtli hat in einer frühen Phase zusammen mit Bruno Wick und Ueli Bohnenblust an diesem Projekt gearbeitet und kennt daher die treibenden Köpfe. Er hat mit Bruno Wick mehrere Gespräche geführt und wichtiges zum Projekt WIA Münchwilen erfahren:

18 Personen des Gewerbevereins haben die Genossenschaft mit je 5'000 Franken gegründet um das Land von Gemeinde/Schulgemeinde (ehemaliger Fussballplatz) im Baurecht zu übernehmen (Die Gemeinde wollte dieses an einen Investor verkaufen).

Das Projekt umfasst vier Gebäude welche mit einer Tiefgarage verbunden sind. Das Bauvolumen umfasst Anlagekosten von ca. CHF 20'000'000.-.

Aufgeteilt auf die vier Bauten 2 und 3-Zimmer aufgeteilt Die Mietzinse sind je nach Haus und Ausrichtung differenziert gestaltet und bewegen sich von ca. 1'050.- bis knapp 1'400.- Franken.

Die Finanzierung von WIA Münchwilen sieht wie folgt aus:

10% Eigenmittel bestehend aus:

- Anteilscheinen à 1'000.- für Genossenschafter (die meisten haben 3 bis 5)
- Anteilscheine für Mieter à 4'000.- bei 2 Zimmer-Wohnung und 5'000.- bei 3 Zimmer-Wohnung
- Anteilscheine für Handwerker mit Auftrag 5% der Auftragssumme über 10 Jahre fest

15% Unterstützung (pro Wohnung ca. 40'000.- Fond de Roulement und ca. 10'000.- Solidaritätsfond)

75% Fremdkapital durch Raiffeisenbank Münchwilen-Tobel zusammen mit RB Verband in St. Gallen

Der Spatenstich erfolgte im Februar 2018 und die Bauten wurden zwischen Herbst 2019 und Ende 2020 fertiggestellt und bezogen. Die Wohnbaugenossenschaft WIA Münchwilen hat heute 200 Mitglieder.



Stettfurt, 13. Dezember 2019

