



## **Protokoll 3. Generalversammlung**

**Montag, 24. April 2023, 19.30 Uhr  
Gemeindesaal Herznach**

### **Traktanden**

#### **1. Begrüssung**

Präsident David Kläusler begrüsst zur 3. GV der WBG Herznach-Ueken und freut sich über die gute Beteiligung der WBG-Mitglieder sowie der interessierten Gäste. Neue Mitglieder der Wohnbaugenossenschaft Herznach-Ueken sind willkommen. Entschuldigt hat sich aus geschäftlichen Gründen Hans Hort.

Auch wenn die letzten Monate keine Informationen unsererseits erfolgten, fanden einige Gespräche und viel Hintergrund-Arbeiten statt.

#### **2. Wahl der Stimmzähler**

Die vorgeschlagene Andrea Plattner wird einstimmig gewählt.

Anwesend:	51	Stimmberechtigte:	31
		Absolutes Mehr:	16

#### **3. Protokoll der 2. Generalversammlung vom 22. Juni 2022**

David dankt Cornelia Kläusler für das Verfassen vom GV-Protokoll 2022. Sie hat dieses für den verstorbenen Aktuar Bernhard Hehlen geschrieben.

Bei ausbleibenden Fragen wird das GV-Protokoll einstimmig angenommen.

#### **4. Jahresbericht 2022**

An der GV 2022 wurde über die Ablehnung vom Vorbaugesuch orientiert. Das Nein wollten wir nicht akzeptieren, weshalb im Juni eine Besprechung vor Ort mit Reto Nussbaumer und Philipp Schneider von der Denkmalpflege sowie Marc Böller, Architekt, stattfand. Gemäss Nachfrage Ende Jahr 2022 sieht die Denkmalpflege das im Herbst zugestellte Projekt als bewilligungsfähig an und unser Vorhaben konnte definitiv angestossen werden.

Ein ganz grosses Dankeschön geht an den Architekten Marc Böller und seine Mitarbeiterin Anna Treier für ihre jederzeit kompetente und lösungsorientierte Arbeit.

Ziel der WBG ist nicht, günstiger zu bauen als Private. Wir streben einen langfristig günstigeren Wohnraum für Junge und Ältere an.

David dankt den Vorstandsmitgliedern für die gute Mitarbeit, den Mitgliedern der Wohnbaugenossenschaft für ihr grosses Vertrauen und die Geduld sowie dem Gemeinderat für die wohlwollende Unterstützung.

Der Jahresbericht wird einstimmig angenommen.

#### **5. Wahl Vorstandsmitglied, Vorschlag: Barbara Schmid, Ueken**

Bei zum Zeitpunkt des Todes von Berhard noch offenem Projektausgang, wurde der freie Vorstandsposten bewusst vakant gehalten und erst jetzt wieder besetzt.

Barbara hat im Februar 2023 die Anfrage für den vakanten Posten positiv bestätigt.

Bei ausbleibenden Fragen oder weiterer Kandidaten wird Barbara einstimmig in den Vorstand gewählt. David gratuliert zur Wahl und freut sich auf die weitere Zusammenarbeit.

#### **6. Kasse 2022, Budget 2023**

Kassier Werner Deiss erläutert die Kassenabrechnung, welche mit der Bilanz und Erfolgsrechnung allen Mitgliedern der WBG mit der GV-Einladung zugestellt wurde.

Vermögen per 31.12.2022: Fr. 46'154.65 (Verlust Fr. 589.35)

Genossenschaftsanteil 31.12.2022: Fr. 51'000.-

#### **7. Revisionsbericht**

Der Revisionsbericht, verfasst von Adrian Rehmann, Präsident Wohnbaugenossenschaft, Aargau, wurde mit der GV-Einladung allen Mitglieder der WBG zugestellt. Im Bericht wird auf ein paar Punkte hingewiesen. Unter anderem sind die Kosten von Architekt Marc Böller noch nirgend aufgeführt. Vorgesehen ist, die bisherigen Kosten in den Baukosten abzubilden.

Bei ausbleibenden Fragen zur Rechnung wird diese einstimmig genehmigt.

Das Projekt Herdehaus muss noch weiter vorbereitet und die Baukosten generiert werden. Ein Budget entfällt somit bei fehlenden Aufwänden.

Bei ausbleibenden Fragen zum Revisionsbericht wird dieser einstimmig genehmigt.

#### **8. Verzinsung der Genossenschaftsgelder**

Genossenschaftsgelder dürfen erst bei Gewinn und gesicherten Rückstellungen verzinst werden.

#### **9. Projekt Herdehaus, Kostenschätzung, Baukredit**

Das erarbeitete Projekt lag den GV-Unterlagen bei und wurde auch Adrian Rehmann vorgestellt. Zwischenzeitlich wurde das Projekt aufgrund diverser Anregungen 2x überarbeitet und beinhaltet nun 6 Wohnungen (3x 3.5, 3x 2.5 Zimmer).

Marc Böller und Anna Treier haben die Ideen und Anregungen ausgezeichnet umgesetzt. Das jetzige Projekt wird von Marc Böller vorgestellt.

Die Kosten von Fr. 2.6 Millionen beruhen auf einer Schätzung und können sich noch ändern, sollten tendenziell aber nicht mehr steigen.

Diskussion über bauliche, finanzielle und organisatorische Themen.

Unvollständige Auflistung:

- Luftschuttkeller: notwendige Plätze werden bei der Gemeinde eingekauft (ca. Fr. 6'000.-)
- Photovoltaik: Bestandteil vom Baugesuch, Detail noch offen
- Verrechnung/Aufteilung von Photovoltaik-/AEW-Strom: noch offen
- Heizung: Wärmepumpe
- Parkplätze: 9 geplant, vorgeschrieben sind 6 und 1 Besucherparkplatz
- Mietkosten: definitive Beträge noch offen, abhängig von Baukosten
- Nebenraum: abschliessbar, vorgesehen für Fahrräder, E-Bikes, Stromanschluss vorhanden
- Bauweise: Kompletter Holzbau ist wirtschaftlich deutlich teurer gegenüber dem aktuellen Projekt mit Backstein/Beton und Holz.
- Wohnungen: hindernisfrei geplant für die Nutzung mit Rollator, Rollstuhl oder Kinderwagen, allerdings nicht behindertengerecht (Spezialbauten Küche/Bad notwendig)
- Dachvorsprung: knapp bemessen, angepasst der Dorfkernzone, kann nochmals angeschaut werden
- Aktive Mitsprache durch Mitglieder WBG im Bauprojekt möglich? Ist nicht vorgesehen, Verantwortung obliegt Architekt und Vorstand, setzt Vertrauen durch die WBG-Mitglieder voraus, David steht für Fragen/Anregungen jeweils gerne zur Verfügung

Grundgedanke der WBG ist günstig aber nicht billig bauen. Die Wohnungen müssen für Personen in jedem Lebensabschnitt angepasst sein, neutral gehalten sowie der Wohnraum bezahlbar sein.

Marc Böller informiert, dass jetzt noch Änderungen in der Planung möglich sind. Heute muss der Entscheid gefällt werden ob das Projekt mit kleinen Anpassungen so weitergeführt werden kann, oder das Projekt von Grund auf anders aufgestellt werden muss.

Marc Böller schlägt vor, dass Anregungen und Fragen zum jetzigen Projekt innert einer definierten Frist gemeldet werden können, bevor die Detail-Planung beginnt. Der Kostenvoranschlag ist gut bemessen. Bei massiven Mehrkosten infolge baulicher Anpassungen aufgrund Einwände von Mitgliedern innert der Frist oder aufgrund unerwarteter Mehrkosten von Baumaterial/Beschaffung, müsste eine ausserordentliche Mitgliederversammlung erfolgen.

In der Abstimmung wird das Projekt einstimmig ohne Gegenstimme oder Enthaltung angenommen.

## **10. Finanzierung, Zeichnung Anteilscheine**

Benötigt wird eine 1/3-Eigenfinanzierung, dies entspricht ca. 1 Million. Anteilscheine gelten als Eigenmittel. Die Gemeinde steht hinter dem Projekt, der Hauskauf von Fr. 280'000.- kann bis zu diesem Maximalbetrag mit Anteilscheinen (hälftig Einwohner/Ortsbürger-Gemeinde) erfolgen (Vorbehalt durch Gemeindeversammlung). Kirchenpflege Herznach-Ueken überlegt sich eine

Beteiligung. Üblich ist bei WBG-Bauten, dass 10 % der Handwerkerkosten in Anteilscheinen beglichen werden. Abzüglich dessen sind noch Fr. 500'000.- durch Anteilsscheine zu decken.

Genossenschaftsanteile können in den Beträgen Fr. 1'000.-, 2'000.-, 5'000.-, 10'000.-, 20'000.-, usw. gezeichnet werden. Eine Verzinsung erfolgt erst später. Baubeginn erfolgt bei gesicherter Finanzierung. Eingefordert wird das Geld gemäss Zeichnungsschein erst nach Baubewilligung und vor dem Baubeginn.

Anteilsschein-Besitz entspricht gleichzeitig auch Mitgliedschaft der WBG.

Ob WBG-Mitglieder bei der Wohnungvergabe bevorzugt werden, kann David bejahen. WBG-Mitglieder sowie ältere Personen werden bevorzugt.

Der Zins der WBG wird jährlich festgelegt und liegt im Durchschnitt ca. 1.5 – 2 % über dem Sparzins. Das eingebrachte Geld kann jederzeit wieder zurückgefordert werden, wenn möglich allerdings erst nach mindestens 5 Jahren.

### **11. Anträge aus der Versammlung**

Aus der Versammlung kommen keine Anträge.

### **12. Verschiedenes**

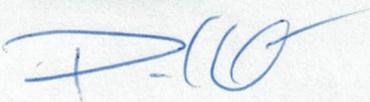
Fragen zum Traktandum bestehen keine.

David dankt für die aktive Teilnahme der WBG-Mitglieder und Gäste und hofft auf ein rasches Bewilligungsverfahren mit Baubeginn Anfang 2024.

Schluss der Versammlung: 21.15 Uhr

Ueken, 25.04.2023

Der Präsident



David Kläusler

Die Aktuarin



Barbara Schmid

Bestandteil GV-Protokoll  
Anwesenheits-Liste  
Buchhaltung, Bilanz und Erfolgsrechnung 2022  
Revisionsbericht 2022  
Projekt Herdehaus