

Jahresbericht des Präsidenten

Sehr geehrte Damen und Herren
Geschätzte Mitglieder

2018 – Das Jahr der Weichenstellung und der wichtigsten Entscheidungen für den Bau von 26 Alterswohnungen an der Fichtenstrasse.

Vorstand / Baukommission

Der Vorstand erledigte die laufenden Geschäfte im vergangenen Jahr an fünf Sitzungen. Ab dem Herbst 2017 wurde die Baukommission operativ, und tagte im vergangenen Jahr sechs Mal. Die Zusammensetzung mit dem Schreibenden als Präsident, Horst Kämpfen, Kassier, René Baer, Beisitzer, Verena Knuchel mit langjähriger Erfahrung im Facility Management und Manfred Hollenstein als ausgewiesener Baufachmann erweist sich als ideal. Das Architekturbüro war mit Andreas Fankhauser, Architekt und Projektleiter und Mirjam Inauen, Sachbearbeiterin und Koordinatorin vertreten. Die seriöse Vorbereitung durch das Architekturbüro erlaubten sachliche Diskussionen und die Basis für klare Entscheide.

Öffentlichkeitsarbeit im Berichtsjahr

Die Genossenschaftsmitglieder haben wir im August des vergangenen Jahres mit einem Informationsbulletin über die Aktivitäten informiert.

Im Juli wurden die Anstösser über den Baubeginn schriftlich in Kenntnis gesetzt. Im Weiteren haben wir die Öffentlichkeit mit Presseartikeln und Informationen auf unserer Homepage über Aktivitäten und Projektstand auf dem Laufenden gehalten.

Unsere Homepage wird von unserer Vizepräsidentin Christine Wirth betreut. Sie finden dort regelmässig neue Informationen zum Baufortschritt und weiteren Themen. Ebenfalls dient sie auch als Kontaktstelle für Anfragen und Anliegen interessierter Personen. Wir freuen uns auch über Verbesserungsvorschläge und Ideen aus Ihrem Kreis.

Projekt

An der Sitzung vom 26. Februar 2018 erteilte die Baukommission der Gemeinde Uzwil der Genossenschaft Wohnen 60plus Uzwil die Baubewilligung mit verschiedenen Auflagen. So mussten vor Baubeginn ein detailliertes Freiraumkonzept, ein detailliertes Fassaden- und Materialisierungskonzept, eine Zustandsaufnahme der Fichten und Neuheimstrasse sowie ein Baustelleninstallationsplan mit Verkehrskonzept eingereicht werden.

Mit der fristgerechten Einreichung der verlangten Unterlagen wurde der Baubeginn zusammen mit dem Architekturbüro Gähler Flühler Architekten und den zuerst involvierten Unternehmen auf den 13. August 2018 festgelegt.

Im Laufe des Frühlings prüften Baukommission und Vorstand ein „Contracting“ für die Strom- und Wärmeerzeugung. Mit dieser Lösung hätte ein, in dieser Branche tätiges Unternehmen, die Investitionskosten für Erdbohrungen, die Wärmeerzeugung (Wärmepumpen und Verteiler) sowie eine Photovoltaikanlage übernommen.

Es stellte sich bald heraus, dass die Umsetzung eines Contractings sehr zeitkritisch gewesen wäre. Ein Vergleich zeigte auch, dass die Investition Contracting und Eigenbau für die Wärmeerzeugung ähnlich teuer sind. Die Grundkosten für eine 30-jährige Vertragszeit schießen vor allem unter Berücksichtigung einer möglichen Teuerung sehr hoch.

Baukommission und Vorstand entschieden sich unter den gegebenen Fakten, die Wärmeerzeugung mit eigenen Mitteln zu finanzieren. Es werden aber alle Vorkehrungen für einen späteren Einbau einer Photovoltaik-Anlage getroffen. Somit können wir zu einem späteren Zeitpunkt eine Photovoltaik-Anlage erstellen und eine Eigenverbrauchsgemeinschaft (ZEV) gründen.

Wie geplant wurden die Bauarbeiten am 13. August bei schönem Wetter mit den Bohrungen für die Erdsonden aufgenommen. Die zehn Bohrungen auf eine Tiefe von 245 Meter und die anschliessenden Aushubarbeiten kamen dank gutem Wetter zügig voran. Es wurden rund 5600 m³ Erdreich ausgehoben. Circa 1600m³ werden auf der Baustelle gelagert, die restlichen 4000m³ wurden mit rund zweihundert Lastwagenfahrten in Deponien transportiert. Mitte Oktober wurde der Hochbau in Angriff genommen. Bis zum 21. Dezember konnte das Untergeschoss praktisch fertiggestellt werden. Bis und mit Decke wurden in dieser Zeit zirka 100 Tonnen Stahl und 800 m³ Beton verbaut.

Alle, in dieser Zeit involvierten Personen vom Architekturbüro wie von der Handwerkerseite zeichneten sich über ein sehr hohes Engagement, ausgezeichnete Fachkenntnisse und Verständnis und tadelloses Verhalten gegenüber Nachbarschaft, aus.

Finanzen

Wie in unserem Informations-Bulletin vom August 2018 mitgeteilt, hat der Vorstand den definitiven Kostenvoranschlag von 10'600'000.-- Franken genehmigt. Die Finanzierung war mit einer Bankhypothek, Darlehen und dem Kapital aus den gezeichneten Anteilscheinen gesichert.

Aufgrund der höheren Baukosten waren wir aber gezwungen den Finanzplan zu überarbeiten. Dabei hat sich gezeigt, dass wir, um die langfristige Tragbarkeit zu sichern, auf die Nutzung einer voll ausgebauten 2½-Zimmerwohnung als Gemeinschaftsraum verzichten mussten. Um die Gemeinschaft trotzdem fördern zu können, kann neu das Studio im 1. UG für kleinere Zusammenkünfte genutzt werden. Das Studio mit 22,5 m² verfügt über einen Parkettboden und ein Lavabo. Bei Bauabschluss werden wir prüfen, ob noch Mittel für die Einrichtung mit einer einfachen Möblierung zur Verfügung stehen.

Bis 31. Dezember 2018 haben 107 Genossenschaftsmitglieder Anteilscheine in der Höhe von 1'516'000.-- Franken gezeichnet und damit Ihre Verbundenheit mit unserer Genossenschaft und unserem Projekt bekundet. Herzlichen Dank!

Im Weiteren verweise ich auf die Jahresrechnung, die Sie mit der Einladung und Traktandenliste zusammen mit dem Bericht der Revisionsstelle erhalten.

Stand der Wohnungsreservationen

Bis zum 31. Dezember 2018 lagen Absichtserklärungen von Ehepaaren und Einzelpersonen für vierzehn der sechszwanzig Wohnungen vor. Diese verteilen sich auf folgende Wohnungsgrössen:

- 3 2½ - Zimmerwohnungen (von total 7 Wohnungen)
- 7 3½ - Zimmerwohnungen (von total 14 Wohnungen)
- 4 4½ - Zimmerwohnungen (von total 4 Wohnungen)

Die Ausstellung der Mietverträge für die reservierten Wohnungen ist auf Anfangs 2019 terminiert. Gerne nehmen wir jederzeit weitere Reservationen entgegen. Für Auskünfte stehen der Unterzeichnende und Horst Kämpfen gerne zur Verfügung.

Allgemeines und Dank

Im Namen des Vorstandes danke ich Ihnen, geschätzte Genossenschaftsmitglieder, ganz herzlich für Ihr Vertrauen und Ihr finanzielles Engagement für unser Projekt. Es freut uns, dass wir immer wieder von interessierten Menschen kontaktiert werden.

Ebenfalls bedanke ich mich herzlich für die angenehme und sehr konstruktive Zusammenarbeit mit der Gemeinde Uzwil und der katholischen Kirchgemeinde. Ein herzlicher Dank geht auch an unsere weiteren „Geldgeber“ für das Vertrauen und das finanzielle Engagement.

Meinen Vorstandskollegen und den Mitgliedern der Baukommission danke ich für ihren Einsatz, die angeregten Diskussionen, das Mitdenken und Mitlenken und die sehr kollegiale Zusammenarbeit. Ich freue mich auf die kommenden Herausforderungen und Begegnungen.

Werner Dintheer
Präsident

Niederuzwil, Ende Februar 2019