



Gossau, 05. Oktober 2020

## **Genossenschaftsbrief / Newsletter 3/20**

**Ordentliche Generalversammlung vom 28. September 2020**

# **Grundlage für vorsichtigen Optimismus gelegt**

**Mit Verzögerung führte die WiG am Montag vor einer Woche ihre Generalversammlung durch, an der, trotz erwarteter Unmutsbekundungen und Differenzen, klare Entscheidungen gefällt wurden. Es besteht Grund für vorsichtigen Optimismus.**

Endlich konnte sie stattfinden, die WiG-GV des Jahres 2020, das sich auch schon wieder seinem Ende zuneigt. «Corona» und das Warten auf Baubewilligung und Gerichtsent-scheidung, die leider noch immer ausstehen, zwangen uns dazu, diese wichtige Veranstaltung zweimal zu verschieben.

Präsident Alfred Wäfler konnte 35 Genossenschafterinnen und Genossenschafter begrüsen, die über die Zukunft der von Finanzsorgen geplagten WiG zu befinden hatten. Um es vorweg zu nehmen: Die Versammlung folgte allen Anträgen des Vorstands und gewährte auch Entlastung.

### **Hängige Verfahren und leere Kassen**

Der Vorstand erläuterte den Anwesenden die Situation ungeschminkt und verschwieg nicht, dass angesichts der überaus komplizierten Verhältnisse zwischen den involvierten Parteien teilweise das gegenseitige Vertrauen abhandengekommen ist.

Der langwierige Entwicklungsprozess mit dem hängigen Verfahren vor Verwaltungsgericht und der nach einigen Zusatzschlaufen nun endlich greifbaren Baubewilligung hatte seine Spuren hinterlassen. So hat sich die Almacasa bzw. Spectren AG, welche als Kapitalgeberin und spätere Betreiberin der Alterswohnungen eine zentrale Rolle innehatte, völlig zur Unzeit aus dem Projekt zurückgezogen, was für uns die Situation noch schwieriger machte. Denn daraus folgte die Tatsache, dass die WiG derzeit nicht in der Lage ist, den gegenüber der Wawijo Immobilien GmbH per 17. September 2020 fälligen Ausstand von 1 Million Franken fristgerecht zu begleichen. Zwar hat sich der Vorstand sofort auf die Suche nach anderen Kapitalgebern gemacht, aber es erwies sich sehr rasch, dass es ohne rechtskräftige Baubewilligung praktisch unmöglich ist, einen neuen Projektpartner oder Investor zu finden.

Immerhin ist aufgrund des seit dem Erwerb deutlich gestiegenen Landwerts sichergestellt, dass kein Gläubiger und auch kein Genossenschaftsmitglied finanziell zu Schaden kommen wird, denn der Landwert der Baulandparzelle am Roswisbach übersteigt die Ausstände der WiG wie auch das eingelegte Eigenkapital ihrer Mitglieder deutlich. Selbst im Falle eines Konkurses könnten alle Verpflichtungen gegenüber der Wawijo wie auch der Mitglieder erfüllt werden.

Gleichzeitig ist die WiG praktisch zahlungsunfähig und vermag aktuell nur die nötigsten Auslagen zu decken. Ohne neue liquide Mittel in der Grössenordnung von CHF 700'000 zur Aufstockung des Eigenkapitals droht der Konkurs.

### **Beendigung des Generalplanervertrags mit A.J. Wegmann per Ende September 2020**

Im Zuge dieser Schwierigkeiten offenbarten sich unüberbrückbare Differenzen über die Art und Weise der Zusammenarbeit mit Aaron J. Wegmann. Nach zahlreichen ergebnislosen Aussprachen und reiflicher Überlegung hat sich der Vorstand entschlossen, den Generalplanervertrag per Ende September 2020 aufzulösen. Er tat dies in sorgfältiger Abstimmung mit den neuen Vorstandsmitgliedern, welche diesen Entscheid klar mittragen. Auch wenn nicht das Projekt an sich zu kritisieren ist, dann aber doch der sehr aufwändige Planungsprozess. Es war daher auch der Versammlung klar, dass es für die kommende anspruchsvolle Umsetzungsphase frische Kräfte braucht und dass es notwendig sein wird, sehr genau auf die Baukosten zu achten.

### **Das Projekt zu Ende führen**

Der Ernst der Lage wurde von niemandem bestritten. Der Fortbestand der WiG steht auf Messers Schneide. Im Zuge der Diskussion wurde jedoch rasch klar, dass das allgemeine Interesse besteht, das Projekt allen Widrigkeiten zum Trotz zu retten. Es zeigte sich sogar, dass Türen, die man für geschlossen hielt, zumindest noch einen Spalt breit offen sind. Entscheidend für das weitere Vorgehen ist die mit Spannung erwartete Baubewilligung.

### **Neu bestellter Vorstand**

Der bisherige Präsident Alfred Wäfler sowie der bisherige Vizepräsident Peter Fäh haben beide bereits früher ihren Rücktritt auf diese GV angekündigt. Die übrigen Vorstandsmitglieder Fritz Scheibler (Bauwesen), Marc Dürr (Finanzen) und Barbara Fischer (Aktuariat) stellten sich für eine weitere Amtszeit zur Wiederwahl.

Die Versammlung ergänzte ihren Vorstand mit den drei Kandidaten, die den Genossenschaftlern bereits mit der Einladung vorgestellt wurden: Martin Kuster als Präsident, Claudio Zannetti als Jurist und Christian Höfliger für die Kommunikation.

Das neu bestellte Führungsgremium ist sich seiner schwierigen Aufgabe bewusst. Es ist jedoch gewillt, vollen Einsatz zu leisten, damit das Projekt «zum Fliegen» kommt. Garantien dafür gibt es keine, aber die Zeichen stehen heute etwas besser als auch schon. Der Vorstand wird schon bald über die weitere Entwicklung informieren.

### **Statutenänderungen**

Mit der Bildung verschiedener Anteilscheinkategorien soll den unterschiedlichen Interessenlagen sowie finanziellen Möglichkeiten der einzelnen Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler Rechnung getragen werden:

- a. Mit einem tiefen Mindestanteil soll die Eintrittsschwelle zur Genossenschaft bewusst tief gehalten werden.
- b. Mit einer nach Massgabe der beanspruchten Wohnfläche moderaten Ausgestaltung der zu zeichnenden weiteren Genossenschaftsanteile soll den Bewohnerinnen und Bewohnern der Eintritt in die Genossenschaft nicht übermässig erschwert werden.
- c. Mit der Möglichkeit zusätzliche (freie) Anteile zu zeichnen, soll die Eigenkapitalbasis der Genossenschaft durch zusätzliche Einlagen finanzkräftiger Mitglieder – ob mit oder ohne Mietvertrag - gestärkt werden.

Die beantragten Statutenänderungen wurden von der Versammlung mit ganz wenigen Gegenstimmen angenommen.

## **Fazit**

Auch wenn der Weg bis hierher ein sehr langer und beschwerlicher war und es noch einige Hürden zu meistern gilt, so handelt es sich doch um ein überzeugendes Gesamtprojekt an einem attraktiven Ort, wofür es sich lohnt, sich einzusetzen.


Es wäre schade, wenn die Anstrengungen und das Herzblut der letzten Jahre vergeblich gewesen wären!

Ganz herzlich

## **Genossenschaft Wohnen in Gossau ZH WiG**



Martin Kuster, Präsident



Barbara Fischer, Aktuarin