

Richtlinien Liegenschaftenkauf und Projektgenehmigung

Diese Richtlinien definieren die Voraussetzungen für neue Projekte und insbesondere den Kauf einer Liegenschaft.

1. Initiantinnen und Initianten

Die Initiantinnen und Initianten

- haben sich in einem Hausverein oder einer anderen juristischen Person konstituiert
- wollen persönlich im geplanten Haus einziehen und gemeinschaftlich und selbstbestimmt wohnen
- bilden eine tragfähige Gemeinschaft
- sind Genossenschafter/innen der Gesewo
- haben ein Wohnkonzept entwickelt und beschlossen
- sind bereit und in der Lage, die voraussichtlichen Mieten zu bezahlen
- haben gemäss ihren Möglichkeiten Darlehensverträge abgeschlossen
- beteiligen sich am Risiko des Projektes bis zum Realisierungsbeschluss der Gesewo (Vorstand oder Generalversammlung) durch das Unterzeichnen einer Verzichtserklärung von Fr. 2'000 pro Genossenschafter/in.

Die Hausgemeinschaft

- hat dem Kaufpreis zugestimmt
- hat einem auf die Eigenmittelbedürfnisse des Projektes abgestimmten Zahlungsplan für die Darlehen zugestimmt.

2. Liegenschaft

- Eine Liegenschaft umfasst mindestens vier Wohneinheiten bzw. es lassen sich mindestens 4 Wohneinheiten realisieren.
- Es liegt eine Vorstudie mit Kostenschätzung vor.
- Der Erneuerungs- und Unterhaltsbedarf wird sorgfältig überprüft.
- Es liegt eine externe Verkehrswertschätzung vor.
- Die Kostenmieten sind gleich oder niedriger als die Marktmieten.

3. Organisation

Die Planung und Realisierung von Projekten (Neubau, Erneuerung und grössere Renovationen) erfolgt nach dem Projekthandbuch. Die Planung und Realisierung erfolgt durch eine Baukommission, in der die Initiantinnen und Initianten sowie der Vorstand vertreten sind, welche in der Verantwortung des Vorstandes arbeitet.

4. Kompetenzen

Generalversammlung

- Beschluss über die Realisierung von Projekten mit voraussichtlichen Anlagekosten (Grundstück, Planungs- und Baukosten) über fünf Millionen Franken
- Der Realisierungsbeschluss erfolgt bevor faktisch unauflösbare Verpflichtung eingegangen werden (Unterzeichnung, Kauf- oder Baurechtsvertrag, Start Bauprojekt etc.). Zum Zeitpunkt des Realisierungsbeschlusses liegt in der Regel noch kein genauer Kostenvoranschlag vor. Entsprechend wird mit dem Realisierungsbeschluss auch kein konkreter Kredit bewilligt. Der Antrag könnte in der folgenden Art lauten: "Der Vorstand wird beauftragt, das Projekt gemäss Beschreibung zu realisieren." Die Projektbeschreibung enthält die Angaben gemäss Punkt 1 und 2.
- Beschluss über die Realisierung von Erneuerungs-, Renovations-, Umbau- und Ausbauprojekten mit Gesamtkosten von über fünf Millionen Franken zu Lasten des Erneuerungsfonds und der Anlagekosten.

Vorstand

- Kauf von Grundstücken und Liegenschaften unter Berücksichtigung der Kompetenzen der GV (Art. 4.2.2)
- Genehmigen von Projektierungs- und Baukrediten für Neu- oder Umbauten unter Berücksichtigung der Kompetenzen der GV (Art. 4.2.2)

Genehmigt an der GV vom 02.06.2010