gesewo
selbstverwaltet wohnen

Kauf Grienen

Antrag:
Die Gesewo kauft die Liegenschaft Grienen zum Buchwert gemäss dem Abschluss des Vereins Grienen. Der resultierende Kaufpreis wird rund 1.45 Mio. Franken betragen.
Die Statuten der Gesewo werden zu diesem Zweck wie folgt geändert:
2.1 neuer Abs.2: Die Genossenschaft ermöglicht neuartige oder unkonventionelle gemeinschaftliche Wohnformen. Wo erwünscht fördert sie die Selbstversorgung mit Energie, Nahrungsmittel und Tierhaltung.

Vorgeschichte

Anfang November 2014 fragten die Bewohner/innen an, ob die Gesewo die Liegenschaft Grienen übernehmen würden. Die Bewohner prüften verschiedenen Möglichkeiten für eine neue Trägerschaft ihres Wohnprojektes, da der Eigentümer und bisherige Träger "Verein Grienen" nicht mehr geeignet schien, das Projekt weiterzutragen. Die Bewohnerschaft entschied sich schliesslich für die Gesewo.

Es haben seither viele Gespräche und Kontakte zwischen Bewohnerinnen/Bewohnern, Vereinsvorstand und Gesewo stattgefunden. Ein gemeinsamer Ausschuss hat das Projekt in konstruktiver Zusammenarbeit erarbeitet. Der Verein Grienen hat am 4. Mai 2015 beschlossen, den Grienen der Gesewo zu verkaufen. Dies zu einem Preis, der die Liquidation des Vereins ohne Gewinn oder Verlust ermöglicht.

Gebäude und Land

Die Liegenschaft besteht aus:
- vier Grundstücken mit total 35‘617 m^2, Wiesland, Gärten, Wald und Strassen,
- einem Wohnhaus, Ställen und Schöpfen,
- 12 Standplätzen für Wohnwagen.

Das Wohngebäude (ein ehemaliges Bauernhaus, Baujahr 1955) hat 530 m^2 Geschossfläche. Eine externe Firma hat den baulichen Zustand untersucht: "Das Rating der Liegenschaft liegt zurzeit bei AA: Qualität gut / keine grösseren Mängel ersichtlich / kostenintensive Bauelemente sind neuwertig und fachlich korrekt montiert." Für die Erneuerungsarbeiten wird mit dem Kauf eine einmalige Einlage in den Erneuerungsfonds gemacht.

Die zwölf Standplätze für Wohnwagen werden durch einen Gemeinschaftsküchenwagen und private Wohnwagen genutzt.

In den Ställen und Schöpfen werden Milchziegen, Wollscheine und Hühner gehalten. Sie dienen auch als Unterstände für die landwirtschaftlichen Maschinen. Ein Teil der landwirtschaftlichen Grundstücke ist dem bäuerlichen Bodenrecht unterstellt. Das kantonale Amt für Landschaft und Natur hat in Aussicht gestellt, den Verkauf zu bewilligen, wenn die vorgeschlagene Änderung der Statuten der Gesewo angenommen wird.

Gesewo Genossenschaft
Obergasse 15
Postfach 1835
8401 Winterthur

Telefon 052 242 05 38
Fax 052 214 04 81
info@gesewo.ch
www.gesewo.ch

Die Hausgemeinschaft

Im Wohnhaus leben drei Familien und drei Einzelpersonen in einer Art Clusterwohnen. In den Wagen und der Jurte wohnen weitere 9 Personen. Insgesamt leben im Grienen 18 Erwachsene und 3 Kinder.

Die Hausgemeinschaft besteht seit 15 Jahren in wechselnder Zusammensetzung. Sie betreibt die Liegenschaft weitgehend in Selbstverwaltung, wie es bei der Gesewo üblich ist. Erwähnenswert ist, dass die Bewohnerinnen und Bewohner für Gesewo-Verhältnisse überdurchschnittlich viel Unterhalts- und Renovationsarbeiten eigenhändig ausführen. Bei Neuvermietungen ist entsprechend wichtig, dass die Bewerberin/der Bewerber die jeweils gefragten Fähigkeiten mitbringt. Die Gemeinschaft organisiert oft Konzerte und Feste, die offen sind für Dritte. Alle zwei Jahre organisieren sie das "Grienen Open Air". Weitere Infos und Bilder: www.grienen.ch.

Die Bewohner/innen haben seit langem eine Selbstorganisation in vereinsähnlicher Form mit Versammlungen und eigener Rechnung. Sie haben Ende April den neuen Hausverein gegründet.

Kaufpreis, Finanzierung und Mietzinsen

Der Verkaufspreis ist so definiert, dass der heutige Eigentümer, der Verein Grienen, sich ohne Gewinn und Verlust auflösen kann. Auf der Basis der Bilanz per 31.12.14 ergäbe sich ein Verkaufspreis von 1.41 Mio. Franken. Bis Mitte 2015 werden noch die laufenden Erträge und Aufwände inkl. der Ersatz einer Dachgaube bei den Verkaufskosten anfallen. Der Verkaufspreis wird daher 1.45 Mio. Franken +/- wenige 10'000 Franken betragen. Gemäss den Richtlinien Liegenschaftenkauf und Projektgenehmigung kann der Vorstand über einen Kauf bis fünf Millionen Franken entscheiden. Da aber für die Statutenänderung (siehe oben) sowieso ein GV-Beschluss nötig ist, legt der Vorstand auch den Kauf der GV vor.

Die Finanzierung ist nach dem üblichen System mit Genossenschaftsanteilen, Pflichtdarlehen, freien Darlehen, Darlehen des Solidaritätsfonds von Wohnbaugenossenschaften Schweiz und Hypotheken geplant.

Der Hausverein Grienen (mit Hausmietvertrag) muss ein Pflichtdarlehen von 3% der Anlagekosten leisten und hat zugesagt, 17% freie Darlehen aufzubringen. Insgesamt erreichen wir also auch im Grienen die 20% Darlehen, wie im Darlehensreglement vorgesehen.

Die Bewohner/innen haben die Genossenschaftsanteile und Pflichtdarlehen weitgehend einbezahlt. Für die freien Darlehen haben wir unterschriebene Verträge über einen Drittel der erforderlichen Summen.

Die Nettomiete und die Nebenkosten bleiben unverändert.

Gesewo, Vorstand

Simone Brander, Vorsteherin Ressort neue Projekte
Winterthur, 6. Mai 2015

Erich Wegmann, Bauvorstand