

Jahresbericht Genossenschaft zum Engel, Flaach

«Frieden beginnt mit einem Lächeln»

Mutter Theresa (1910 – 1997), indische Ordensschwester und Missionarin

Wie gelingt Frieden? Darüber gibt es viele Bücher, viele Meinungen, viele Enttäuschungen, gerade in unserer friedlosen Zeit.

Für mich beginnt Frieden immer wieder bei mir- zu Hause, mit meinen Kindern, meiner Frau, beim Arbeiten, in der Schule, in Bus und Zug - mit einem Lächeln. Zu Lächeln, dazu muss ich mich entschliessen und so dem Frieden Raum geben- immer wieder, Tag für Tag. Diese Entschlüsse bedingen Ehrlichkeit und Treue. Mit dem Aufbruch in den Frühling wünsche ich Ihnen die Kraft, das Gegenüber mit einem Lächeln zu begrüssen. Das Lächeln als Brücke zum anderen und als Brücke zu mir selbst.

Lächeln sie drauflos- was das Zeug hält.

Informationsanlass

Im vergangenen Jahr traten wir erstmals mit unserem neuen Projekt an die Öffentlichkeit und zwar am 30. März mit dem Informationsanlass in der Alten Fabrik. Ziel war, der Bevölkerung von Flaach und Umgebung die Pläne für den Engel näher zu bringen. Mit Helene Staub hatten wir eine sehr sympathische und routinierte Moderatorin, die uns durch den Abend führte. Auf diesen Anlass hin hatten wir mit Unterstützung von Vincent Fluck eine Broschüre verfasst. Wir hatten mit ihm für diese Arbeit einen Preis vereinbart. Doch nachträglich schenkte uns seine Arbeit. Für diese grosszügige Geste möchte ich ihm an dieser Stelle ganz herzlich danken.

Baubewilligungsverfaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaahren

Ein grosses Thema, das uns seit dem Jahr 2022 begleitet, ist das Baubewilligungsverfahren. Die Baueingabe haben wir im Dezember 2022 gemacht. Die Eingriffe, die wir im Haus vornehmen wollen, sind gemäss Behörden grundsätzlich bewilligungsfähig. Aber vor allem der Kanton forderte vehement, dass wir bereits jetzt eine fertige Lösung für unsere Umgebung präsentieren. Dazu kommt, dass – wie es jedem Flaacher bekannt sein dürfte - ein z.T. neuer Strassenverlauf geplant ist mit vielen Anpassungen bei den Grundstücksgrenzen. So muss die Genossenschaft eine Landabtretung an den Kanton machen. Weiter wollen wir eine Abtretung an die Gemeinde machen, um im Gegenzug zwei Abtretungen von ihr zu übernehmen. Das erlaubt der Gemeinde dann, den schönen Dorfbrunnen an einen neuen Ort zu setzen, damit er besser zur Geltung kommt. Alle diese Verfahren sind elendiglich lang. Mit dem Kanton haben wir mittlerweile eine Einigung gefunden und haben die entsprechenden Abtretungsverträge aufgesetzt. Nun sind wir im Gespräch mit der Gemeinde, die aus diesem Anlass die geplante neue Zufahrt zur Alten Fabrik

regeln will. Alle diese Änderungen sind so kompliziert, dass wir die Baujuristin Monika Mörikhofer beizogen. Es geht dabei nicht darum, Streitigkeiten auszufechten, sondern Lösungen auf diesem komplizierten Gebiet zu finden. Alleine wären wir überfordert. Wir sind auf dem rechten Weg, doch es dauert wirklich sehr lange. Es ist fast nicht zu glauben: zwei Jahre wird es wohl dauern bis wir eine Baubewilligung für den Engel bekommen.

Keine Etappierung des Umbaus

Auf dem Weg, den wir mit diesem Projekt gehen, sind wir bezüglich der Finanzierung zu neuen Erkenntnissen gekommen. Wir hatten bis anhin gesagt – auch am Informationsabend –, dass wir noch eine Million Franken Eigenkapital brauchen. Nach Berechnungen zusammen mit der Bank haben wir gemerkt, dass wir ausser den fünf Wohnungen der ersten Etappe auch gleich die vier Wohnungen im Dachgeschoss realisieren könnten. Denn in beiden Fällen brauchen wir eine Million Franken an Eigenmitteln. Das erklärt sich damit, dass die Wohnungen im Dachgeschoss eine gute Ertragslage haben verglichen mit den entsprechenden Baukosten. Im Vorstand haben wir beschlossen, die beiden Etappen in einem Mal umzusetzen. Wenn wir mit dem gleichen Geld mehr auslösen können, dann tun wir das natürlich.

Finanzen: Gesuch über 400'000 Franken beim FdR

Derzeit sind wir daran, beim Fonds de Roulement (FdR) Gelder in der Grössenordnung von 400'000 Franken zu beantragen. Diese Gelder werden normalerweise mit 1% verzinst und über gut 20 Jahre wieder zurückbezahlt. Für junge Genossenschaften sind das vom Bund und den Verbänden vorgesehene Anschubfinanzierungen. Ein erster Kontakt mit der Fondsleiterin hat ergeben, dass wir unser erstes Gesuch nochmals überarbeiten müssen, aber recht gute Aussichten haben, dass wir die Gelder auch erhalten. Da unsere privaten Anstrengungen auch Erfolge zeitigen, bedeutet dies, dass wir recht optimistisch in die Engelfutur blicken. Und ich hoffe, dass ich hier nicht mit Engelszungen rede. Über die Geldsammlung und die Projektierung (Kosten und Massnahmen) hinaus sind wir daran, ein realistisches Budget zu erstellen für die Zeit nach dem Bauen. Auslösen werden wir eine Bausumme von etwa 3,5 Millionen Franken – zusätzlich zu den 3 Millionen Franken, die wir für den Kauf aufgewendet haben.

Bezüglich der Darlehensverzinsung haben wir beschlossen, neu zwei Möglichkeiten anzubieten. Bei einem Zehnjahresdarlehen gewähren wir entweder einen festen Zins von 2% oder einen variablen Zins, der dem Referenzzinssatz (RZ) entspricht. Dieser liegt zurzeit bei 1,75%. Prognostiziert wird ein Anstieg des RZ im 2025 auf 2%.

Zwei neue Vorstandsmitglieder

An der Generalversammlung 2023 ist die Ernennung eines Vorstandsmitglieds missglückt. Wir wollten einen Kandidaten zur Wahl vorschlagen, doch leider erschien er nicht an der Versammlung, worauf wir unseren Vorschlag zurückzogen. Zwischenzeitlich haben wir nun aber zwei Personen gefunden, die wir in den Vorstand aufnehmen wollen. Es ist dies zum einen **die Rechtsanwältin Anne-Françoise Zuber aus Dorf**. Sie schreibt jetzt schon die Protokolle und wird wohl unsere Aktuarin. Zum anderen stellt sich **Hansjörg Bühlmann aus Flaach** zur Verfügung; er wird Beisitzer. Wir sind sehr dankbar für ihre Mitarbeit und tatsächlich sind wir zusammen ein gutes Team, das sowohl ernsthaft aber immer wieder mit viel Humor diskutiert und Lösungen sucht und findet.

Erfreuliche Entwicklung bei den Mieterträgen

Ein bedeutsames Ereignis im Berichtsjahr war die Kündigung unseres Restaurant- und Hotel-Pächters Graziano Rossi. Per Ende September ist er nach Italien zurückgekehrt. Das hatte vor allem Folgen für unser Vorstandsmitglied Beat Frauenfelder. Denn er kümmert sich nun um die Vermietungen. Wir sind sehr froh, dass er diese Arbeit übernommen hat. Die Einnahmen aus den Vermietungen sind glücklicherweise gut.

Auf den Sommer 2024 hin haben wir das Ladenlokal vermietet. Renate Armbruster will darin mit ihrem Lebenspartner unter dem Namen «S'Glacé Lädeli» eine Gelateria eröffnen. Ich glaube, das wird eine gute Sache.

Im Ladenlokal sind wir allerdings in diesem Winter von einer massiv undichten Stelle überrascht worden. Viele Hundert Liter Wasser sind im Boden verschwunden, wir wissen nicht genau wohin. Auch da hat sich Beat Frauenfelder der Sache angenommen und hat die undichte Stelle nach einer anspruchsvollen Suche schliesslich im Boden gefunden. In der Folge haben wir beschlossen, dass wir auch die alten Heizleitungen im Erdgeschoss wegen drohendem Lochfrass vollständig ersetzen werden. Ein altes Haus übernehmen, ist nicht immer lustig!

Ausser im Laden tut sich auch im historischen Keller etwas. Ein paar Genossenschafter sind auf uns zugekommen und wollen dort eine sporadisch geöffnete Bar betreiben. Idee ist, dass man dort zum Beispiel gemeinsam die Fussballmeisterschaften etc. schauen kann.

Verschiedenes

Im Berichtsjahr haben wir uns mit einer Vielfalt an Aufgaben beschäftigt. So haben wir etwa den Planungsvertrag mit der Firma Orsingher Architekten unterschrieben.

Zu tun gab und gibt auch die Homepage. Doch sie ist noch nicht ganz da, wo sie sein soll. Das hat mit mir selber zu tun und den Folgen des Long-Covid, unter denen ich leide. Dass wir noch kein fertiges Resultat haben, dafür möchte ich mich entschuldigen. Statt mit der Homepage habe ich mich mehr mit dem Fonds de Roulement und dem Baubewilligungsverfahren beschäftigt. Im Kern steht die Homepage; was noch fehlt, ist da und dort Feinarbeit. Wir haben übrigens zwei Homepages, die eine ist diejenige der Genossenschaft, die andere ist diejenige des Restaurants mit den Hotelzimmern. Letztere werden wir beziehungsweise der neue Pächter bei Gelegenheit ausbauen.

Stark beschäftigt hat uns im letzten Jahr das Heizsystem. Einige Stimmen im Vorstand befürworteten einen Anschluss an die Fernwärme – neu ist ein Ganzjahresbetrieb möglich – während andere die Lösung eher in einer Wärmepumpe sehen. Wir stehen kurz vor einem Entscheid.

Zum Schluss möchte ich es nicht unterlassen, allen Mitwirkenden meinen Dank auszusprechen, insbesondere meinen Vorstandskollegen und den Frischlingen, die sich neu zur Wahl stellen. Mein aufrichtiger Dank gilt aber auch Ihnen allen aus dem Dorf und dessen Umfeld, die uns auf unserem Weg zur Baubewilligung, zu den Fonds de Roulement-Geldern, zum Bauen, zur Eröffnung des tausenden Engels direkt und indirekt unterstützen.

Conrad Schneider
Co-Präsident
9. Mai 2024



**BISTRO
TERRASSE**