

Protokoll		
Sitzung	Ausserordentliche Generalversammlung Projekt „Balkonerweiterung MFH Scaletta“	
Datum/Zeitdauer	12. 03.2008 19.00 – 20.15	Verteiler: Vorstand
Vorsitz	M. Kobler, Präsident	
Protokoll	A. Haefeli, Sekretärin	
Anwesend	gemäss Präsenzlisten, Josef Pers	
Entschuldigt	keine	
Verhandlungen/Beschlüsse	Termine	Verantwortlich
<p>Traktanden:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Ausgangslage 2. Projektvorstellung 3. Kostenvoranschlag 4. Finanzierung 5. Termine 6. Fragen zum Projekt 7. Beschlussfassung 8. Weiteres Vorgehen/Diverses <p>Pünktlich um 19.00 Uhr eröffnet der Präsident die ausserordentliche Generalversammlung für die Mieter der Scalettastrasse zum Projekt „Balkonerweiterung“ Scalettastrasse. Es sind 65 stimmberechtigte Genossenschafter anwesend. Das absolute Mehr beträgt 33 Stimmen. Als Stimmzähler figurieren die Herren: C. Caminada und B. Fasolini sowie Frau E. Amoroso.</p> <p>1. Ausgangslage In der heutigen Zeit gehören die Balkone zu den Wohnungen. Die Balkonanlagen an der Scalettastrasse entsprechen nicht mehr den heutigen Bedürfnissen und sind zum Wohnen ungeeignet. Die Werterhaltung reduziert sich zunehmend und es treten Vermietungsprobleme auf. In unseren Statuten (Art. 7, Abs. 2) steht, dass mit einem fortlaufenden, nachhaltigen, kosten- und qualitätsbewussten Unterhalt die Genossenschaft ihre Gebäude an den Stand der technischen Möglichkeiten anpasst und für die Werterhaltung der Gebäude verantwortlich ist. Dazu gehört auch die regelmässige Prüfung von Massnahmen zur Wohnwertsteigerung der Liegenschaft und ihrer Umgebung.</p>		

Der Vorstand hat im Jahre 2007 den Beschluss gefasst, der Sanierung der Balkone erste Priorität einzuräumen um auch in Zukunft mit unseren Wohnungen attraktiv am Markt zu bleiben. In den vergangenen Jahren wurde folgende Renovationen ausgeführt:

- 1982 Energetische Sanierungen (Fr. 800'000.—)
- 1983 Sanierung Heizung (Fr. 120'000.—)
- 1991 Sanierung Küche (Fr. 495'000.—)
- 1993 Erstellung Windfänge (Fr. 75'000.—)
- 1997 Neue Fenster (Fr. 468'000.—)
- 1998 Neues Flachdach (Fr. 142'000.—)
- 2001 Neue Bäder und WC (Fr 1'332'000.—)
- 2006 Neue Personenlifte (Fr. 225'000.—)
- 2007 Neue Wohnungstüren/Korridor (Fr. 330'000.—)

Bei all diesen Umbauten und Renovationen haben die Mieter mit grosser Toleranz ihre Zustimmung gegeben, auch wenn Mietzinserhöhungen unvermeidbar waren. Diese Umbauten und Renovationen haben dazu beigetragen dass die Wohnungen attraktiv geblieben sind. Die Planungsphase wurde eingeleitet.

2. Projektvorstellung

Die SKINTEC Chur hat ein Projekt mit Kostenvoranschlag für eine Balkonerweiterung auf der Südwestfassade erstellt. Die bestehenden Balkone von 1.30m Breite werden beim Wohnzimmerbereich auf 2.50 m verbreitert. Der Restbalkon bleibt unverändert. Die verbreiterten Balkone (4,70 x 2,50m) werden verglast und mit Markisen ausgerüstet.

Das Bauamt Chur (Baupolizei) hat zur geplanten Balkonbauten grundsätzlich sein Einverständnis gegeben. Bei der Bauausführung sind die Kanalisationsanlagen eventuell zu sanieren.

Es gibt drei Balkontürme mit Metall-Glasverkleidung. Anbau einer Balkonplatte auf 4,70m Länge und 2,50m Breite. Eine Verbindungstüre trennt den neuen Balkonteil zum bleibenden Restbalkon. Die Balkonbrüstung ist aus Metall mit einem Chromstahlhandlauf. Die Balkonmarkisen funktionieren elektrisch. Im neuen Balkonteil wird eine Lampe sowie eine Steckdose montiert. Jeder Balkon erhält eine Verglasung im System „Schüco-LUMON. Die Fensterbänke werden erneuert. Der Restbalkon wird renoviert. Die Gartenwohnungen erhalten ebenfalls einen verglasten Sitzplatz. Es gibt im Parterre Gemeinschaftsräume welche den Genossenschaftern zur Verfügung stehen.

3. Kostenvoranschlag

Der Kostenvoranschlag welcher vom 26.11.2007 datiert beträgt Fr. 2'285'000. — inkl. 7,6% MWST. Bis zum 31.10.2009 sollten die Eigenmittel Fr. 800'000. — betragen, so dass ein Fremdkapital von Fr. 1'485'000. — aufgenommen werden muss.

4. Finanzierung

Die Eigenmittel von Fr. 800'000. — werden aus den Rückstellungen von den Betriebsrechnungen 2007/2008/2009 der Liegenschaften Scalettastrasse und Tittwiesenstrasse erbracht.

Mit der Aufnahme des Fremdkapitals von Fr. 1'485'000.— muss bei einem Hypothekarzins von 4,5% (Annahme) und einer Amortisationszeit von 20 Jahren mit einem Jahreszins von Fr. 148'000. — gerechnet werden. Dies wird einen monatlichen Zinsaufschlag von Fr. 200. — bis Fr. 250. — zur Folge haben.

Die Wohnungen an der Scalettastrasse sind im Schnitt unter dem Marktwert. Der Eigenmietwert der Wohnungen beträgt Fr. 682'370.— . Unsere Mietzinseinnahmen betragen „nur“ Fr. 541'085.— . Die Differenz von Fr. 141'285. — muss als Sondersteuer infolge Ertragsausfall versteuert werden. In den vergangenen Jahren wurde die Steuer aus der jeweiligen Betriebsrechnung bezahlt. Die Kosten für diese Steuern müssten in Zukunft von den Mietern mitgetragen werden, dies hätte einen Zinsaufschlag von rund Fr. 235. — pro Monat zur Folge. Mit der Sanierung der Balkone und mit dem verbundenen Mietzinsaufschlag entsprechen die Mieten dem Marktwert, sodass bei einer Sanierung der Balkone die Sondersteuer hinfällig würde.

5. Termine

Der Terminplan sieht wie folgt aus:

Termin:	Auftrag:	Verantwortlich
11.12.2007	Kostenvoranschlag verbindlich	J. Pers Agr Balkonerweiterung
12.03.2008	a.o. GV	Vorstand Genossenschafter
12.03.2008	Beschlussfassung	Genossenschafter Vorstand
April 2009	Info an BWO	Präsident
August 2009	Eigenfinanzierung	Vorstand
August 2009	Beschaffung Fremdkapital	Vorstand
September 2009	SIA-Vertrag J. Pers	Vorstand
November 2009	Aufträge an Unternehmer	Vorstand Agr Balkonerweiterung
Frühjahr 2010	Ausführungsphase	J. Pers Vorstand Agr Balkonerweiterung
Herbst 2010	Abschlussphase	J. Pers Vorstand Agr Balkonerweiterung
01.10.2010	Mietzinsaufschlag	Finanzchef

6. Fragen zum Projekt

M. Caduff fragt, ob der Eigenmietwert mit der Balkonerweiterung steigt. Wenn dem Balkonprojekt zugestimmt wird, entsprechen unsere Wohnungen den marktüblichen Mietzinsen. Dadurch entfällt die Sondersteuer.

B. Fasolini möchte wissen wie der Abschluss der obersten Balkone ist. Die Balkone der obersten Wohnungen werden überdeckt.

B. Fasolini weist darauf hin, dass die Oeltank's im Bereich der allfälligen Baustellenzufahrt ist.

P. Bourgoïn fragt ob der Balkon winterfest ist. Es handelt sich nicht um einen Wintergarten. In der Verglasung gibt es Spalte, die aber keinen Zug verursachen sollten. Im Weiteren macht Herr P. Bourgoïn den Vorschlag die bestehenden Sonnenstoren zu verschieben und diese bei den Schlafzimmern zu montieren. Dies wird, da keine einheitlichen Sonnenstoren möglich sind, nicht gemacht.

P. Bourgoïn weist darauf hin, dass sich der Luftschutzaufstieg im Bereich der Baustelle befinden könnte. Wird noch geklärt.

S. Casal bemängelt den zum Teil unangenehmen Geruch welcher durch die Entlüftung bei den Oeltanks entsteht. Frau S. Casal möchte wissen, ob der Aussentrocknungsplatz nach der Balkonerweiterung weiter benutzt werden kann – ja.

7. Beschlussfassung

Die Genossenschafter stimmen einer offenen Abstimmung zu. Von den 65 anwesenden stimmberechtigten Genossenschafter stimmen 56 Genossenschafter dem Projekt Balkonerweiterung zu.

8. Weiteres Vorgehen/Diverses

Im Moment sind keine Arbeiten für die Balkonerweiterung notwendig. Die Mieter werden mittels Info-Bulletins über den Stand des Projektes weiter informiert. Durch die Annahme zur Balkonerweiterung werden in den Wohnungen keine punktuellen Renovationen ausgeführt.

Der Präsident

sig. M. Kobler

Die Sekretärin

sig. A. Haefeli

M. Kobler

M. Kobler

M. Kobler/
W. Eberle