

PROTOKOLL DER GENERALVERSAMMLUNG DER WOHNPAK DANGELBACHMATTE GENOSSENSCHAFT

vom Mittwoch, 29. Oktober 2025 um 18.00 Uhr im Pfarreiheim Malters

Die PowerPoint-Präsentation ist Bestandteil des Protokolls.

Traktanden

1. Begrüssung und Protokoll der GV 2024
2. Was seither geschah
3. Jahresabschluss
4. Bauliche Themen
5. Vermarktung mit Verkauf und Vermietung
6. Partizipation / Wohnfabrik
7. Wahlen und Abstimmungen
8. Diverse Informationen
9. Offene Diskussionen und Fragestellungen

1 - Begrüssung und Protokoll der GV 2024

Christian Delb begrüsst zur Generalversammlung. Mit 87 Stimmberechtigten ist rund die Hälfte der Genossenschafterinnen und Genossenschafter anwesend. Der Vorstand freut sich sehr auf den heutigen Abend.

Christian Delb führt als Präsident durch die Versammlung. Das Protokoll wird durch Janine Baumann erstellt.

Der heutige Abend soll dazu genutzt werden, über die aktuellen Themen zu informieren und den Austausch zu fördern. Ruedi Stalder und Philipp Zihlmann werden mit einem Applaus als Stimmenzähler gewählt.

Reto Burkhardt wird Fotos vom heutigen Anlass machen. Personen, die sich nicht auf den Fotos wiederfinden möchten, können sich bei ihm melden.

Anschliessend an die Versammlung wird ein Apéro Riche vom S-Tisch offeriert.

Das Protokoll der letzten GV wurde den GenossenschafterInnen per Mail zugestellt und wird mit einem Applaus verdankt.

2 - Was seither geschah

Christian Delb erläutert, dass in den letzten 12 Monaten extrem viel gelaufen ist. Viele kleine Puzzle-teile fügen sich immer mehr zu einem grossen Bild zusammen. Er erläutert einzelne Termine und Bausteine des vergangenen Geschäftsjahres. Unter anderem konnte mit Fabienne Lustenberger ein kompetentes neues Vorstandsmitglied gewonnen werden, durch den Fonds de Roulement wird ein Kredit zu einem attraktiven Zins gesprochen und es konnte ein Engagement mit der Albert Köchlin Stiftung aufgelegt werden. Im Mai konnte das komplexe Stockwerkeigentumsreglement unterzeichnet werden. Dieses Dokument war die Grundlage für die Kaufverträge, was wiederum die Grundlage war für die Bankkredite. Im Juli wurde die erste Tranche des Bankkredits auf das Dangelbachmatte-Konto überwiesen. Erst anschliessend erfolgte der Grundbucheintrag. Es haben auch innerhalb des Vorstandes Besichtigungen und Workshops z.B. vom Holzbau und Entsorgung stattgefunden. Inzwischen sind

sieben Kauf-Verträge offiziell verschrieben. Im September wurde mit dem Aufrichten des Holzbaus begonnen.

Anhand des Zahlensalats per heutigem Datum erläutert Christian Delb einige Eckwerte der Genossenschaft: Die Genossenschaft hat ca. 200 GenossenschafterInnen (ca. + 40 gegenüber dem Vorjahr), das Anteilscheinkapital beträgt CHF 2,5 Mio., Darlehen in der Höhe von CHF 2,6 Mio. liegen vor, CHF 7,1 Mio. wurden bereits an Rechnungen bezahlt und Unternehmerverträge für CHF 43,5 Mio. sind inzwischen abgeschlossen worden, davon ca. 35 Mio. CHF in Malters vergeben. 13'000 Arbeitsstunden wurden durch die ArchitektInnen geleistet, 54 Bausitzungen haben stattgefunden und es wurden ca. 3'200 Arbeitsstunden durch den Vorstand geleistet. Allein Christian Delb hat zum Projekt ca. 2'200 E-Mails versendet, 36 Wohnungen sind bereits verkauft, gegenüber einem konventionellen Bau werden ca. 360 Erdumrundungen mit dem Auto an CO₂ eingespart.

Kurt Huber liefert immer wunderbare und kunstvolle Baufotos, die auf die Website geladen werden. Ein Besuch der Website lohnt sich also immer wieder. Herzlichen Dank an Kurt!

Unsere Leitsätze konnten bisher gut eingehalten werden. Die Zusammenarbeit auch unter den Handwerksbetrieben läuft gut, zudem konnten die meisten Wohnungen an Personen mit einem engen Bezug zu Malters vergeben werden. Auch bzgl. ökologischem Bau ist die Genossenschaft gut auf Kurs.

3 - Jahresabschluss

Peter Bachmann übernimmt das Wort und erläutert den Jahresabschluss.

Das Geschäftsjahr endete am 30. Juni 2025, entsprechend zeigt die Jahresrechnung nicht ganz den aktuellsten Stand. Das erweiterte Genossenschaftskapital beträgt CHF 6,2 Mio. Durch die unterschriebenen Verträge und das Aufrichten des ersten Gebäudes sind nun die ersten grösseren Beträge bei der Genossenschaft eingegangen. Die Genossenschaft muss auch Steuern zahlen, da sie über Kapital verfügt. Der Jahresverlust beträgt CHF 21'000. Da im nächsten Jahr die Vermietung startet, wird die Rechnung dann bereits ganz anders daherkommen.

Auf Nachfrage von Peter Bachmann gibt es keine Fragen an den Revisor Cyrill Merz.

Peter Bachmann lässt über die Genehmigung der Jahresrechnung und die Entlastung des Vorstandes abstimmen. Dies wird einstimmig angenommen.

4 - Bauliche Themen

Das nasse Wetter hat bereits im letzten Winter zu Verzögerungen geführt. Auch jetzt ist die aktuelle Nässe für den Holzbau nicht optimal. Es wurden Notdächer konstruiert, die über die gesamte Bauzeit verwendet werden können. Auch der Wind in den letzten Tagen bereitet Mühe.

Kürzlich kam es zu einem Brand bei der Firma Flumroc. Die benötigten Dämmungen sind entsprechend gerade nicht mehr lieferbar. Dadurch kann der Holzbauer nicht weiterarbeiten. Es wird nun nach einem Alternativprodukt gesucht, das alle Anforderungen erfüllt.

Es wird nach wie vor Wert daraufgelegt, dass nachhaltig und reversibel gebaut wird. Ganz unverleimt schaffen wir es leider nicht, da dadurch die Wertschöpfung von einem Baum nicht optimal ist. Dennoch ist der Leimanteil in der Dangelbachmatte immer noch sehr gering. Auch bei den Böden konnte nicht ganz auf OSB-Platten verzichtet werden. Es wird nach wie vor darauf geachtet, dass alle Materialien möglichst nicht behandelt sind (z.B. Fassade).

Christian Delb zeigt einen Plan, der sämtliche Holzschläge auf dem Gemeindegebiet Malters aufzeigt, welche für unsere Holzlieferungen sorgen. Der längste Transportweg des Holzes liegt bei ca. zehn Kilometern. Die ersten Absprachen mit den Revierförstern fanden vor über zweieinhalb Jahren statt.

Urs Emmenegger hat mit seinem Team schon wahnsinnig viele Zirkulärbauteile gesammelt. Dies ist mit viel Aufwand verbunden, macht aber ressourcentechnisch sehr viel Sinn.

Mit den Genossenschaften auf dem Gemeindegebiet findet stets ein konstruktiver Austausch statt. Speziell zu erwähnen sind hier der Wärmeverbund Malters und die energie malters Genossenschaft.

5 - Vermarktung mit Verkauf und Vermietung

Christian Delb übergibt das Wort an Janine Baumann. Janine Baumann erläutert, dass bereits 36 Eigentumswohnungen reserviert sind und zur Erreichung der Finanzierungsziele nur noch zwei bis drei

Wohnungen verkauft werden müssen. Für diese Wohnungen liegen zudem bereits Reservationsanfragen vor, so dass der Verkauf bald abgeschlossen werden kann. Die Genossenschaft ist stolz darauf, dass das Mobilitätskonzept guten Anklang findet und bisher nur 64% der reservierten Wohnungen einen Auto-Parkplatz benötigen.

Anfang 2026 wird mit der Vermietung der neun noch freien Wohnungen in den Häusern F und G gestartet. Auch hier werden wieder die GenossenschafterInnen Vorrang haben. Im Herbst 2026 folgt dann die Vermietung der freien Wohnungen im Haus A.

6 - Partizipation / Wohnfabrik

Der Vorstand hat die Gestaltung des partizipativen Prozesses an Silvia Huber und Irina Studhalter vergeben. Die erste Wohnfabrik findet bereits am 8. November statt, die Einladung dazu ist direkt via Irina Studhalter und Silvia Huber erfolgt. Ziel des aufgegleisten Prozesses ist es die Gemeinschaftsräume und Aussenflächen zu gestalten und einzurichten sowie die Gestaltung des Zusammenlebens vorzubereiten.

Die bisherigen Denkfabriken werden dadurch redundant. Janine Baumann fragt in die Runde, ob es in Ordnung ist, wenn diese daher bis auf Weiteres nicht mehr durchgeführt werden. Es gibt dazu keine Wortmeldungen, was als Zustimmung gewertet wird.

Die Genossenschaft ist gerade dabei eine Areal-App einzuführen. Diese dient einerseits dem Austausch unter den Quartiersbewohnenden, andererseits auch als Schnittstelle zur Verwaltung. Eine Anmeldung auf der App wird für die zukünftigen BewohnerInnen bald möglich sein.

7 - Wahlen und Abstimmungen

Christian Delb erläutert, dass neben Janine Baumann nun eine weitere Frau sich bereit erklärt den Vorstand zu unterstützen. Fabienne Lustenberger kauft mit ihrer Familie ebenfalls eine Wohnung, was auch eine Bereicherung ist für den Vorstand. Sie arbeitet bereits seit fast einem Jahr im Vorstand mit und konnte sich sehr gut einarbeiten.

Fabienne stellt sich selbst noch kurz vor. Sie ist seit 22 Jahren in Malers, davor in Schachen aufgewachsen. Sie hat das Semi besucht. Seit längerem ist sie mit der Familie auf der Suche nach einer grösseren Wohnung, weshalb sie auf die Dangelbachmatte gestossen ist. Christian Delb lässt Fabienne Lustenberger mit einem Applaus in den Vorstand wählen.

Christian übergibt das Wort an Peter Bachmann zur Wahl der Revisionsstelle. Er lässt darüber abstimmen. Die Revisionsstelle Balmer Buck Merz AG wird einstimmig und ohne Gegenstimmen gewählt.

Peter Bachmann begrüsst auch Reto Wermelinger als Gemeindeschreiber zur Abstimmung bzgl. Statutenrevision. Die Statutenrevision braucht es aufgrund des bwo (Bundesamt für Wohnungswesen), sie muss seit anfangs Jahr beglaubigt werden. Es handelt sich um kleinste formale Anpassungen, die umgesetzt werden müssen, damit Fonds de Roulement-Gelder fliessen können.

Christof Studhalter hat eine Frage zur Statutenänderung: Wieso muss es «Hauptzweck» lauten, dies impliziert, dass es einen Nebenzweck gibt? Peter Bachmann erläutert, dass das genauso eine kleine formale Anpassung ist, die vom bwo gefordert wird.

Peter Bachmann lässt über die Statutenrevision abstimmen. Die Statutenrevision wird einstimmig und ohne Gegenstimmen verabschiedet.

8 - Diverse Informationen

Momentan findet ein enger Austausch mit wohnen malers statt um ein gemeinsames Vorgehen bzgl. Verwaltung aufzugleisen. Eine gemeinsame Geschäftsstelle schwebt uns vor. Es ist aber noch nichts spruchreif. Eine Fusion ist aber in keinsten Weise vorgesehen.

Die Baustellenführungen werden in den nächsten Monaten fortgeführt. Im nächsten Jahr soll auch wieder ein Baustellenfest sowie ein Austausch mit den Nachbargrundstücken stattfinden.

Christian bedankt sich beim Vorstand und bei den GenossenschafterInnen und den ArchitektInnen, Bauleitern, ZeichnerInnen etc. von Limacher Architekten und Cerutti Partner Architekten. Auch den Handwerkerinnen und Handwerkern dankt Christian, sie durften jeweils Anteilscheine zeichnen.

Der Vorstand ist immer froh auch um kritische Stimmen und nimmt sich gerne auch Zeit für solche Voten. Unter den GenossenschafterInnen gibt es auch immer helfende Hände zu finden, dafür herzlichen Dank!

9 - Offene Diskussionen und Fragestellungen

Benjamin Burri: Gibt es die Möglichkeit auch fertige Wohnungen anschauen zu gehen? Christian Delb: Ja, das wird möglich sein. Es gibt laufend Baustellenbegehungen, wo dies möglich ist.

Boban Petrovic: Es gibt keinen Waschmaschinenanschluss in den Wohnungen. Wäre es nicht nachhaltiger, das von Anfang an direkt zu machen, damit niemand das auf eigene Hand nachrüstet? Antwort Christian: Es geht darum Ressourcen zu schonen, und auch darum sich zu treffen in der Wasch-Bar. Es wurde von Anfang an kommuniziert, dass in den Wohnungen keine Waschmaschinenanschlüsse gemacht werden und dass diese auch nicht nachgerüstet werden sollen.

Reto Burkhardt übernimmt das Wort und verdankt Christian. Er hat das Projekt von Anfang an mit viel Elan und Herzblut vorangetrieben. Vielen Dank!

Abschluss:

Zum Abschluss zeigt Christian Delb eine aktuelle Visualisierung.

Die nächste GV findet am 28. Oktober 2026 im Pfarreisaal statt.

Christian Delb dankt den Versammlungsteilnehmenden für ihre Geduld und lädt dazu ein, die Gespräche beim Apéro fortzusetzen.

Der offizielle Teil der Generalversammlung endet um 19:30 Uhr.

Malters, 29. Oktober 2025

Christian Delb, Präsident

Janine Baumann, Protokoll