

Die Gemeinnützige Baugenossenschaft Richterswil im Wandel der Zeit

Zweck der Genossenschaft

Im Sinne von Art. 828 ff. OR ist die Genossenschaft eine als Körperschaft organisierte Verbindung einer nicht geschlossenen Anzahl von Personen, die in der Hauptsache die Förderung oder Sicherung bestimmter wirtschaftlicher Interessen ihrer Mitglieder in gemeinsamer Selbsthilfe bezweckt.

Als gemeinnützig wird eine Tätigkeit bezeichnet, die darauf ausgerichtet ist, das Gemeinwohl zu fördern und dabei keinen Gewinn anstrebt. Die Tätigkeit muss von der Allgemeinheit als förderungswürdig anerkannt sein, einer erhebliche Leistung im Dienste der Allgemeinheit erbringen und deren Mitglieder müssen persönliche und finanzielle Opfer leisten. Die Mittel müssen dauernd an die gemeinnützige Tätigkeit gebunden sein. Eine gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft ist gesetzlich der Kostenmiete verpflichtet. Das heisst, dass nur effektive Kosten, die der Genossenschaft durch den Betrieb und Unterhalt der Liegenschaft anfallen, zur Kalkulation der Mietzinse verrechnet werden können. Dies im Gegensatz zur Marktmiete, wo Mietzinserhöhungen auch aufgrund steigender Renditenbedürfnisse erfolgen können.

Im Rahmen dieser Gesetzesvorgaben fand am 3. November 1921 die Gründungsversammlung der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Richterswil statt. Die Gründer waren folgende Personen:

- Emil Egli-Frick, von Stäfa, in Richterswil
- Direktor O. Winter, von und in Richterswil
- Hans Brunner, Schreinermeister, von und in Richterswil
- W. Wunderli-Kaiser, von und in Richterswil
- Jakob Demuth, Gemeinderatsschreiber, von Zürich, in Richterswil
- Heinrich Baumgartner, Buchhalter, von Pfäffikon, in Richterswil
- Direktor Heinrich Huber, von und in Richterswil

Das Präsidium wurde Herrn Emil Egli übertragen, Vize-Präsident war Hans Brunner, Aktuar Jakob Demuth und Kassier Heinrich Baumgartner. Am 25. November 1921 erfolgte der Eintrag im Handelsregister, womit die Genossenschaft ihre Rechtsfähigkeit erlangte. In den Statuten wurde der Zweck der wirtschaftlichen Tätigkeit wie folgt umschrieben:

„Die Genossenschaft erstellt oder erwirbt Wohngebäude mit Gärten oder Pflanzland und vermietet solche an ihre Mitglieder. Der Vorstand beschliesst über allfällige Ausnahmen. Die Genossenschaft beruht auf gemeinnütziger Grundlage und beabsichtigt keinen Gewinn. Die Verwaltung erfolgt nach dem Grundsatz der wirtschaftlichen Selbsterhaltung.“

22. April 1944 erfolgten aufgrund der Revision des OR folgende Neuformulierungen:

- Zweck der Genossenschaft ist der Ankauf und Verkauf, der Betrieb und die Verwaltung von Bauland und Wohnhäusern in Richterswil auf gemeinnütziger Grundlage, um eine Vermietung von Häusern und Wohnungen zu günstigen Preisen zu erreichen.
- Die Genossenschaft kann alle Geschäfte tätigen, welche mit vorgenanntem Zweck direkt oder indirekt in Zusammenhang stehen oder in zu fördern geeignet erscheinen.

Am 23. März 1944 betrug das Genossenschaftskapital Fr. 51'000.- und verringerte sich wegen Rückkaufsverpflichtungen auf Fr. 48'000.-.

Am 12. Dezember 1921 wurde die Parzelle mit Kat. 6449 erworben. Es waren 3405 m² zum Pauschalpreis von Fr. 120'000.-. Bereits im Laufe des Jahres 1922 wurde mit dem Bau der drei Mehrfamilienhäuser Schwyzerstrasse 27, 29, 31 begonnen.

Die drei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 18 Wohnungen von total 1305 m² sind inzwischen mehr als 90 Jahre alt. Im Laufe der vergangenen Jahrzehnte wurden nur Investitionen zur Werterhaltung, nicht aber zur Wertvermehrung getätigt. Energie sparende Massnahmen wie z.B. Aussen Isolationen fehlen. Inzwischen sind auch die sanitären Einrichtungen und selbst die Grösse der Wohnungen veraltet und entsprechen nicht mehr den heutigen Bedürfnissen. Der Aufwand für eine Gesamtsanierung ist nicht mehr sinnvoll, dazu kommt, dass die gemäss W3-Zone mögliche Ausnützung inzwischen auf 50% angestiegen ist und gegenwärtig nur 38% beträgt.

Nach einer längeren Planungszeit konnten am 12. September 2013 die Stimmberechtigten der Gemeinde Richterswil an der Gemeindeversammlung zu folgenden Vorlagen Stellung nehmen.

1. Zonenplanrevision Wisli: Umzonung der heute unüberbauten Parzelle Kat. Nr. 8029 von der Zone für öffentliche Bauten in die dreigeschossige Wohnzone W3. Die umzuzonende Fläche beträgt 7'236 m².
2. Öffentlicher Gestaltungsplan Wisli: Seitens der politischen Gemeinde und der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Richterswil (GBR) besteht die Absicht, südlich des bestehenden Alterszentrums „Im Wisli“ Wohnraum für alters- und generationenübergreifendes Wohnen zu realisieren. Ein Teil davon soll als preisgünstiger Wohnraum angeboten werden. Des Weiteren sollen Räumlichkeiten für öffentliche Nutzungen wie Kinderbetreuung, Gesundheitswesen (z.B. Spitex), Gastronomie und Einkaufsmöglichkeiten ebenfalls realisiert werden können.
3. Baurechtsvertrag Wisli: Mit der GBR wird ein 80 Jahre geltender Baurechtsvertrag bezüglich den 6600 m² grossen, südlichen Teil der gemeindeeigenen Liegenschaft Kat. Nr. 8029 im Wisli, abgeschlossen werden. Der jährliche Baurechtszins beträgt rund Fr. 148'500.-.
4. Darlehensvertrag mit der GBR: Der GBR wird unter den Rahmenbedingungen der Wohnbauförderung und damit ausschliesslich zur Finanzierung ihres genossenschaftlichen Wohnbauprojektes oberhalb des Alterszentrum „Im Wisli“ ein zinsloses Darlehen in der Höhe Fr. 2.3 Mio. gewährt. Das Darlehen kann in der Höhe um +/- 5% variieren. Vorbehalten bleiben die Genehmigung durch den Kanton Zürich, Fachstelle für Wohnbauförderung, welche ebenfalls ein zinsloses Darlehen in derselben Höhe bewilligen muss, und die effektive Realisierung des Projektes durch die GBR.

Alle Anträge wurden an der Gemeindeversammlung angenommen.