

Verein Kinderdach

Protokoll ausserordentliche Vereinsversammlung vom 26. September 2019, 19.00 Uhr, im Kinderhaus Hägendorf

Vorstandsmitglieder	Anwesend	Entschuldigt
Diana Rubli, Präsidentin	x	
Stephan Wülbeck	x	
Claudia Flück	x	
Ruedi Heutschi, Protokoll	x	
Fadime Graf	x	
Jasmin Büttner	x	
Carmen Laffranchi	x	
Lisa Schröder	x	
Monique Merz	x	
Zemrije Mertz	x	

Die Anwesenheitslisten der Mitglieder und der Gäste und Mitarbeitenden liegen dem Protokoll bei. Es sind 26 stimmberechtigte Mitglieder und 11 Gäste und Mitarbeitende anwesend.

Traktanden:

1. Begrüssung, Traktanden und Wahl Stimmenzähler
2. Kauf Grundstück und Haus Bachstrasse 22
3. Verschiedenes

1. Begrüssung

Präsidentin Diana Rubli begrüsst 37 Anwesende, davon 26 Stimmberechtigte, in der Loft des Kinderhauses in Hägendorf zur ausserordentlichen Vereinsversammlung des Vereins Kinderdach.

Sie erklärt, dass der Kauf der Liegenschaft laut Statuten eigentlich in der Kompetenz des Vorstandes liegen würde. An der GV im Frühjahr wurde jedoch versprochen, dass eine ausserordentliche Vereinsversammlung zur Beschlussfassung einberufen werde. Dies wurde nun kurzfristig nötig.

Die Traktandenliste (Rückblick, Alternativen und Antrag Vorstand) wird genehmigt. Als Stimmenzähler wird Peter Herzog gewählt.

2 . Hauskauf Liegenschaft Bachstrasse 22

Präsidentin Diana Rubli und ihr Stellvertreter Stephan Wülbeck informieren abwechselnd:

Rückblick:

Im Dezember 2018 wurde bekannt, dass das Mietobjekt des Kinderdaches verkauft werden soll.

- Seit März 2019 laufen Gespräche mit der ITZ (Verwaltung/Vermarkter der Liegenschaft) und mit der Raiffeisenbank und der Gemeinde Hägendorf, Suche nach alternativen Standorten
- Juli 2019: Konkretes Angebot von Hr. Meyerhoff (Eigentümer)
- Seit Juli 2019: Verhandlungen direkt mit Hr. Meyerhoff
- Seit August 2019: Abklärung mit Bauplanerin über mögliche Neubauten
- September 2019: Frist von Hr. Meyerhoff, ihm bis Ende Monat eine Entscheidung mitzuteilen
- 19. September 2019: letztes Verhandlungsgespräch zwischen Vorstand Kinderdach und Hr. Meyerhoff

Nicht realisierbare Alternativen:

- Neubau zusammen mit Gemeinde: Dauer der Realisierung, Unsicherheit über Zustandekommen
- Miete an anderem Standort: Entfernung zu Kindergärten und Schule, Entfernung zu ÖeV, Anzahl Räume, Fläche, Kosten
- Nichts machen: Kündigung durch Vermieter im Oktober 2019

Alternative A, Priorität 3:

- Kauf der hinteren Parzelle mit 1'100 m²
- Investitionen:
 - CHF 539'000 für das Grundstück
 - CHF 2'500'000, Neubau schlüsselfertig
- Minimum an Fläche

Alternative B, Priorität 2:

- Kauf der hinteren Parzelle mit 1'400 m²
- Investitionen:
 - CHF 686'000 für das Grundstück
 - CHF 3'200'000, Neubau schlüsselfertig
- Ausreichend Fläche
- Grosse Frage:
- Finanzierbarkeit

Alternative C, Priorität 1:

- Kauf des Gebäudes und des gesamten Grundstücks
- Investition: CHF 2'200'000
- Finanzierung:
 - CHF 240'000 Eigenkapital (es bleiben CHF 160'000 Reserve)
 - CHF 1'760'000 Hypothek über 15 Jahre bei 1.1 % Hypothekarzins
 - CHF 200'000 nachrangiges Darlehen von Hr. Meyerhoff über 10 Jahre zu 1.0 % Darlehenszins
 - Finanzierungskosten pro Jahr: CHF 101'000 für Zinsen und Amortisation → CHF 36'000 Mehrkosten gegenüber heute
 - Gegenfinanzierung: Erhöhung des Kita-Volltarifs um CHF 4.00 je Betreuungstag

Stärken, Schwächen, Chancen, Risiko:

Stärken:

- Fortbestand des Kinderhauses ist gesichert
- Kein Risiko durch eigene Bauherrschaft
- Kein Umzug notwendig
- Weiterhin grosszügige Flächen
- Investitionsschutz Küche

Schwächen:

- Grosser Teil des Eigenkapitals wird gebunden
- Bekannter Sanierungsbedarf in Kindergartenräumen

- Erhöhung des Kita-Volltarifs um CHF 4.00 pro Betreuungstag

Chancen:

- Hinterer Teil der Parzelle kann bei finanzieller Notlage verkauft werden
- Zusätzliche Räume nach Auszug Kindergarten
- Ausweichgebäude auf hinterem Teil der Parzelle realisierbar (bei Baufälligkeit Bachstrasse 22)

Risiken:

- Unentdeckte Mängel
- Finanzierung bei Belegungsrückgang

Antrag des Vorstandes:

Der Vorstand des Vereins Kinderdach beantragt der Vereinsversammlung den Kauf der Liegenschaft Bachstrasse 22a, 4614 Hägendorf, samt Grundstück für CHF 2'200'000.

Diskussion:

- Ob sich die Gemeinde beteiligen könnte, wird gefragt. Ein Gesuch wurde gestellt, aber noch nicht beantwortet. Wahrscheinlich wäre eine Urnenabstimmung nötig. Wenn möglich, sollte keine Abhängigkeit geschaffen werden.
- Dies gilt auch für Sponsoring. Dieses sollte eher für Projekte reserviert bleiben.
- Kindergarten: Die bisherige Miete würde die Finanzierung erleichtern. Der Kindergarten geht wohl nicht so schnell weg. Der Verein Kinderdach würde sicher nicht kündigen, der Kindergarten soll bleiben, aber kann keine Sanierung verlangen.
- Gesamtsanierungsbedarf: Im Moment besteht kein grosser Bedarf. Die KITA-Räume sind in Ordnung. Eine Luxussanierung mit der Fassade käme nach einer Schätzung auf rund Fr. 800'000.- zu stehen. Der Vorstand sieht Sanierungen in kleinen Schritten.
- Der Brandschutz ist in Ordnung, der Kanton kontrolliert jeweils die Sicherheit.
- Die Zusage der Bank ist da. Allerdings kommen die Details aus St. Gallen.
- Alternativlos: Mehrfach wird betont, dass nur der Kauf des Ganzen sinnvoll ist, wenn auch eine grosse Herausforderung.
- Weiteres Vorgehen: Bis Ende Jahr sollte der Kauf abgewickelt sein. Als gemeinnütziger Verein muss der Verein KIDA keine Handänderungssteuern bezahlen.

Abstimmung:

Die ausserordentliche Vereinsversammlung stimmt dem Antrag des Vorstandes einstimmig und ohne Enthaltungen zu.

3. Verschiedenes:

Für ihre riesigen Vorbereitungs- und Verhandlungsarbeiten erhält Zemrjie Mertz einen ganz grossen Dank.

Schluss der Versammlung: 21 Uhr

Hägendorf, 10.10.2019, Ruedi Heutschi