

6. Jahresbericht 2024 der Genossenschaft Mülibach, Andelfingen

Wer sind wir?

Wo wollen wir mit unserer Genossenschaft hin? Diese Grundsatzfrage ist im Berichtsjahr 2024 aufgekommen. Auslöser war das Alte Schützenhaus. Der Umbau dieses kantonal denkmalgeschützten Objekts wird teurer werden und wird eher gut betuchte Mieter ansprechen. In diesem Zusammenhang kam Kritik auf, dass wir zu wenig Wert auf günstigen Wohnungsbau legen. Dieser Vorwurf hat uns das vergangene Jahr hindurch an den Vorstandssitzungen beschäftigt.

Was ist der Zweck der Genossenschaft Mülibach Andelfingen? In unseren Statuten haben wir einen Zweckartikel, der fünf Punkte umfasst. Kurz gefasst besagt er: Wir sind *keine* einfache, gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft, die einzig und alleine das Wohnen zum Ziel hat. Wir haben auch kulturelle, soziale und gewerbliche Ziele. Im Gegensatz zu «normalen» Wohnbaugenossenschaften; diese gehen nämlich so weit, dass sie andere Zielsetzungen einschränken und ihr Geld nur einsetzen, wenn der Gewerbeanteil unter 20 Prozent liegt, bis vor wenigen Jahren sogar unter 10 Prozent.

Wichtig ist uns im Vorstand der Genossenschaft Mülibach Andelfingen jedoch, dass der Ortskern von Andelfingen gut genutzt wird. Sollten wir weitere Häuser dazu kaufen, müssen sie einerseits Platz fürs Wohnen bieten, andererseits aber auch Platz fürs Gewerbe. Letzteres ist nötig, damit unser Dorf lebendig bleibt. Diese Zielsetzung lässt sich jedoch nicht als einfache gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft erreichen.

Sanierung des Alten Schützenhauses

Im Winter 2023/24 hatten wir grosse Schäden am Dach, es drang viel Wasser ein. Das Dach hätte kein weiteres Jahr überlebt, weshalb wir Sofortmassnahmen ergreifen mussten. Unter anderem mussten wir einen Teil abbrechen. Die Leute vom Heimatschutz wirkten bei der Bewilligung unkompliziert mit.

Mit Martin Schaub's Zimmerleuten konnten wir viel retten. Die Holzkonstruktion war am Verfaulen. Alleine die Dachsanierung hat 250'000 Franken gekostet. Bei einem kleinen Haus von rund 10,4 auf 7,4 Meter ist das viel Geld. Aber das Ergebnis ist wunderschön gelungen. Unter anderem haben die Handwerker alte Verbindungen wiederhergestellt, so wie man es in früherer Zeit machte, ohne elektrische Hilfsmittel, einzig durch Wuchten, Sägen, Zäpfen, Zurechthauen und so weiter. Das beanspruchte viel Zeit. Einer der Zimmermänner war so begeistert, dass er über diese Dachsanierung seine Abschlussarbeit schrieb.

Die Finanzierung für die Dachrettung konnten wir mit der ZKB unkompliziert bewerkstelligen.

Für den zweiten Teil des Sanierungsprojekts sind wir nun dran, Geld zu sammeln. Wir schätzen, dass die ganze Investition eine knappe Million Franken kosten wird. Wir bewegen uns aber immer noch im tolerierbaren Rahmen, da wir mit viel Geld von den Stiftungen rechnen.

Investition in die Fernwärme

Grössere Arbeiten haben wir im Jahr 2024 auch im Zusammenhang mit der Fernwärme veranlasst. So haben wir die Anschlüsse für die Liegenschaften von Käthi Fitzi, Hanni Lattner und unsere Genossenschaft gemeinsam gemacht. Das kostete insgesamt etwas über 50'000 Franken, für unsere Häuser Obermühlestrasse 11 und 13 von rund 35'000 Franken. Der Anschluss wurde durch die Firma Fink aus Kleinandelfingen fachmännisch ausgeführt. Der Heizungsfachmann wendete viel Zeit auf, bis klar war, wo welches Haus über welche Leitung im Boden angeschlossen ist.

An dieser Stelle möchte ich mich bei den Spitex-Mitarbeiterinnen noch einmal entschuldigen, dass sie im vergangenen Winter oft Kälte ertragen mussten. Nach langen Einstellversuchen und nach dem Einbau neuer Pumpen merkte der Fachmann, dass die Umwälzpumpe der Gemeinde zu wenig Wärme in die hintersten Wohnungen bringt. Die Gemeinde musste eine neue Umwälzpumpe anschaffen, was für Andelfingen eine grössere Investition war. Wir hoffen nun, dass die Spitex-Frauen, die viel am Computer sitzen, nicht mehr frieren müssen.

Weil der Fernwärmeanschluss auch für unsere Genossenschaft eine grosse Investition war, schreiben wir den Betrag nicht über ein, sondern über zwei Jahre ab. So schonen wir unsere Liquidität. Möglich ist dies, weil im Jahr 2025 keine grösseren Investitionen anstehen.

Änderungen im Vorstand

Letztes Jahr konnten wir Dimitri Huber als Vorstandsmitglied gewinnen. Wir freuen uns sehr, dass dies geklappt hat. Vorgesehen ist, dass er zu bald das Ressort Bau übernimmt und auch die Baukommission leitet.

Inzwischen konnte Dimitri Huber einen Freund zum Mitmachen bewegen: Lucas Erni, einen Wirtschaftsinformatiker und Jungunternehmer aus Andelfingen. Jetzt haben wir also zwei junge, frische Männer im Team. Das bereitet mir viel Freude. Sie verkörpern die neue Generation, der wir eines Tages die Geschäfte übergeben wollen. Ich werde die beiden in nächster Zeit in ein paar Genossenschaftsthemen einführen, etwa wie man ein Genossenschaftsprojekt finanziert und natürlich auch, wie man die Liquidität im Auge behält. Lucas Erni stellt sich an dieser GV zur Wahl in den Vorstand.

Nebst diesem Neuzugang haben wir auch einen Austritt zu vermelden. Ruedi Zehnder, unser Architekt, hört auf. Altersbedingt will er kürzertreten, was er in seiner Firma bereits getan hat. Ich hoffe, dass es uns gelingen wird, seinen Vorstandssitz mit einer jüngeren Frau zu besetzen; ich setze dabei grosse Hoffnung in unsere beiden jungen Vorstandsmitglieder, dass sie eine geeignete Person ansprechen und überzeugen können.

Ich möchte Ruedi Zehnder einen grossen Dank aussprechen für sein Mitwirken in unserer Genossenschaft. Was ihn besonders auszeichnet, ist seine Ruhe, seine Besonnenheit, seine riesige Erfahrung im Umbaubereich, insbesondere bei historischen Bauten. Zentral für ihn ist die Materialechtheit; ihm ist es wichtig, dass man die Wahl der Materialien versteht und in ihnen die Geschichte des Hauses ablesen kann, sowie das ökologische Bauen. Viele seiner ehemaligen Mitarbeiter haben sich im Bereich Bauökologie spezialisiert.

Allen anderen Vorstandsmitgliedern spreche ich ebenfalls meinen herzlichen Dank aus. Angesprochen sind Susann Langhart, Margrit Wartmann, Dimitri Huber. Ihnen allen ein grosses Dankeschön.

Ein besonderer Dank gebührt auch Benjamin Thommen von der kantonalen Denkmalpflege für seine wertvolle Unterstützung bei der Sanierung des Alten Schützenhauses. Und ein letzter Dank geht an die Gemeinde Andelfingen für das unkomplizierte Vorgehen beim Erteilen der Baubewilligung und bei der Baufreigabe.

Conrad Schneider
Präsident Genossenschaft Mülibach, Andelfingen
25. Mai 2025