Der Dorfladen dient als Treffpunkt, Post und Einkaufsmöglichkeit – doch der Zustand des Baracken-Provisoriums ist nicht mehr haltbar, darum soll hier ein Neubau mit Ladenlokal und Wohneinheiten entstehen.

Startschuss für ungewöhnliches Dorfprojekt

Diese Woche erhielt die Bevölkerung ein Informationsschreiben über die Zukunft des Dorfladens.

FREIENWIL (sf) – «Unser Ziel ist es, den Dorfladen auf jeden Fall behalten zu können», erklärt Gemeinderat Gaudenz Schärer. Die Zusammenarbeit von Gemeinde und Genossenschaft Dorfladen soll in der Gründung einer Aktiengesellschaft münden, die den Bau des neuen Dorfladengebäudes mit Wohnungen ermöglichen wird. «Gemeinde und Genossenschaft plus Dritte gründen die Dorf-Aktiengesellschaft.» Neben der Erhaltung des Dorfladens können so in Zukunft weitere wichtige Infrastrukturprojekte in der Gemeinde gesichert werden – so zumindest das Ziel.

Zweck der Genossenschaft

Die Genossenschaft setzt sich dafür ein, dass es in Freienwil einen Dorfladen gibt und auch weiterhin geben wird – für alle, die zu Fuss, mit dem Kinderwagen oder dem Velo einkaufen, ein Paket aufgeben oder Geld vom Postkonto abheben oder sich gerne auf einen Kaffee im Dorf treffen möchten. «Der Dorfladen ist einer der Gründe für die hohe Lebensqualität.»

Seit vielen Jahren ist er in einem Baracken-Provisorium untergebracht, das samt Innenausbau der Gemeinde gehört. Doris Steimer und ihr Team führen ihn mit viel Engagement, doch mittlerweile ist der Zustand des provisorischen Gebäudes, das in die Jahre gekommen ist, nicht mehr haltbar. Die jährlichen Unterhalts- und Betriebskosten steigen stetig und sind unverhältnismässig hoch.

Finanzierungsschwierigkeiten

Die Genossenschaft möchte darum einen Neubau mit Dorfladen und mehreren kleinen Wohneinheiten erstellen. Im März 2016 hat sie die Parzelle Nr. 105 an zentraler Lage erwerben können. Der Kauf der Parzelle war dank gespendeten Quadratmetern, privaten Darlehen und den Genossenschaftsscheinen möglich. Seit September 2019 ist der Gestaltungsplan Mitte rechtsgültig. Damit war die Rechtssicherheit gegeben und ein Vorprojekt zeigte die mögliche Architektur und die Machbarkeit auf.

Die Suche nach der Finanzierung des Neubaus erwies sich als äusserst schwierig. Eigen- und Fremdkapital stellten eine grosse Herausforderung dar. So suchte die Genossenschaft ab August 2020 neue Möglichkeiten, die Finanzierung auf sichere Beine zu stellen und trat an die Gemeinde heran – mit dem Ziel, eine Lösung zu finden.

Vorteile der Partnerschaft

Seit der Finanzkrise 2008 sind Finanzanlagen auf Zinsbasis tief entschädigt. Auch die Hypothekarzinsen sind auf den historischen Tiefstand gesunken. Trotzdem erfüllen viele Kreditgesuche die Bedingungen der Tragbarkeit nicht. Hingegen gelten Gemeinden als sehr gute Schuldner. Freienwil geniesst als Gemeinde Vertrauen und kann Fremdkapital zu tiefen Zinssätzen aufnehmen. Dies führte den Gemeinderat zu folgender Lösung: Die Gemeinde, die Dorfladen-Genossenschaft und weitere dorfnahe Personen gründen eine Aktiengesellschaft. Diese nimmt zu günstigen Konditionen Kapital auf und ist die Bauherrin. Die Gemeinde verfügt über Stimmenmehrheit. Als gemeinnützige AG kann eine angemessene Verzinsung für Aktionäre und gleichzeitig die Aufrechterhaltung des gemeinnützigen Zwecks erreicht werden.

Dadurch ergeben sich massgebliche Vorteile für Genossenschaft und Gemeinde. Einerseits kann günstig refinanziert werden und die Gemeindeschuld nimmt nicht zu. Andererseits ist die Aktiengesellschaft unabhängig von der Gemeinde und ermöglicht eine breite Teilnahme. Damit ist nicht nur eine attraktive Investition mit Verzinsung, sondern auch eine breite Partizipation möglich.

Breite Abstützung

Das Konzept wurde von externen Fachleuten entwickelt und vom Kanton geprüft. Als Minderheitsaktionär verfügt die Gemeinde trotzdem über Stimmenmehrheit. Das ist sinnvoll, weil die Kreditfähigkeit der Gemeinde die günstige Finanzierung ermöglicht. Weiter stellt dies sicher, dass das gemeinsame Interesse an der Dorfladen-Nutzung allen Privatinteressen vorgeht. Die Mehrheit am Aktienkapital können dem Dorf nahestehende Personen, Körperschaften und Firmen erwerben.

Die AG erhält auf dem Kapitalmarkt durch die Beteiligung der Gemeinde gute Konditionen. «Günstiger bauen heisst auch günstige Mieten.» Es entsteht keine neue Gemeindeverschuldung, da die Anteile an der Aktiengesellschaft als Beteiligung im Finanzvermögen der Gemeinde ausweisbar sind. Die AG ist ausserdem erweiterbar für zukünftige Projekte.

Zudem gibt es eine angemessene Verzinsung, erklärt Schärer. «Die breite Abstützung des Projektes ist wichtig – wenn nicht sogar entscheidend. Es kann den Aktionärinnen und Aktionären auch darum gehen, mit dem investierten Kapital Gutes für das Dorf zu erhalten oder zu schaffen.»

Künftige Schritte

Diesen Frühling wird an der GV der Dorfladen-Genossenschaft über die Beteiligung an der Dorf AG abgestimmt. Statuten und andere Dokumente müssen ausgearbeitet und das Aktienkapital durch Interessierte gezeichnet werden. Die Beteiligung der Gemeinde muss von der Bevölkerung genehmigt werden.

Ziel ist es, das Projekt an der Sommergemeinde mit einen Antrag zur Gründung und Alimentierung der Dorf AG zur Abstimmung zu bringen, so Schärer. Wird diesem zugestimmt, kann ab Juli 2021 mit der Projektierung des Dorfladens begonnen werden.

Dorfladen erhalten

Die Gemeinde könnte – so ein Vorschlag – ein Drittel des Aktienkapitals halten und über die Stimmenmehrheit verfügen. Damit wolle man sicherstellen, dass das übergeordnete Interesse der Bevölkerung immer vor privaten Interessen stehe. Die Zwecksicherung kann damit garantiert und der Verkauf von Gebäuden aus Spekulationsgründen verhindert werden. «Damit der Laden im Dorf bleibt.» Wichtig sei, dass die Ausrichtung des Dorfladens den regionalen Entwicklungen Rechnung trägt. Man wolle die Eigenständigkeit erhalten und jungen Familien oder auch älteren Menschen das lokale Einkaufen ermöglichen. «Der Grundbedarf soll hier gedeckt werden können», betont Schärer.

Nicht nur Beatrice Feuerstein, im Vorstand der Genossenschaft Dorfladen, und Schärer befürworten die Idee. «Der Gemeinderat kommt nach Abwägung aller Aspekte zum Schluss, dass das Risiko gut vertretbar ist», erklärt Gaudenz Schärer. Jetzt sei es wichtig, miteinander zu reden, konstruktive Gespräche weiterzuführen und die im Raum stehenden Ideen zu konkretisieren: «Gemeinderat und Vorstand der Genossenschaft stehen geschlossen hinter dem Projekt und freuen sich auf eine aktive Beteiligung der Bevölkerung.»

Gemeinderat Gaudenz Schärer freut sich auf die Beteiligung der Bevölkerung.