

## PROTOKOLL DER GENERALVERSAMMLUNG 2009

Traktanden:

1. Begrüssung
  2. Wahl der Stimmzähler/-innen und Protokollprüfer/-innen
  3. Geschäftsbericht 2008
  4. Betriebsrechnung, Bilanz und Bericht der Kontrollstelle 2008
  5. Décharge-Erteilung an die Verwaltung
- Kurzreferat von Herrn Regierungsrat Christoph Neuhaus
6. Statutenanpassung
  7. Anpassung des Belegungsreglements
  8. Einstellhalle III
  9. Kurz- und mittelfristige Bau- und Finanzplanung
  10. Budget und Jahresbeitrag 2009
  11. Demissionen
  12. Wahlen
    - a) Wahl eines neuen Verwaltungsmitgliedes
    - b) Wahl der Kontrollstelle
  13. Ersatz von Heizungen: Vorgehen
  14. Anträge der Genossenschafterinnen und Genossenschafter: Keine
  15. Verschiedenes
    - a) Reinigung der gemeinsamen Zonen in MFH
    - b) Umfrage „Vorgaben für Fassadenisolation bei EFH“
    - c) Übertragbare SBB Generalabonnemente
    - d) Blaue Zone Wylergut / Projekt Begegnungszone
    - e) Pläne zu einem 2. Felsenauviadukt

Datum: 28. Mai 2009

Zeit: 19.00 Uhr bis 21.05 Uhr

Ort: Restaurant Jardin, Militärstrasse 38, 3014 Bern

Gäste: Herr Regierungsrat Christoph Neuhaus, Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion  
 Herr Markus Müller, Leiter Kredite Region Mittelland, COOP-Bank  
 Frau Karin Lehmann, COOP Bank  
 Frau Andrea Graf, TIS GmbH  
 Herr Renato Giacometti, Abrakadabra Treuhand

Entschuldigt: Herr Hans Matter, Herr Hanspeter Bernhard, Herr Bruno Gwerder, Herr Peter Schudel, Frau Nelly Krebsler, Herr Beat Scheidegger, Herr Peter Schmied, Frau Else Righetti, Frau Susanne Walsh, Herr Roger Rosenkranz, Frau Katharina Riniker, Frau und Herr Christina und Jean-Marc Frei, Herr Rudolf Hauk, Herr Bernhard Rohrbach, Frau Eveline Mürner

Leitung: Herr A. Zbinden

Protokoll: Frau K. Feuz

## 1. Begrüssung

Der Präsident begrüsst die Genossenschafterinnen und Genossenschafter zur Generalversammlung der Siedlungsgenossenschaft Wylergut. Er stellt fest, dass in der statutarisch vorgeschriebenen Form, gemäss Art. 14 Abs. 1 der Statuten und den gesetzlichen Bestimmungen rechtzeitig zur Generalversammlung eingeladen wurde und dass die Generalversammlung infolgedessen beschlussfähig sei.

Der Präsident begrüsst folgende Gäste:

- Herr Regierungsrat Christoph Neuhaus, zuständig für die Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion
- Herr Markus Müller, Leiter Kredite Region Mittelland, COOP-Bank und seine Assistentin Frau Karin Lehmann  
Die COOP-Bank spendet wiederum den Kaffee nach dem Imbiss.
- Frau Andrea Graf, TIS Treuhand GmbH
- Herr Renato Giacometti, Abrakadabra Treuhand

Der Präsident verliest die eingangs aufgeführten Entschuldigungen. Er erklärt den Ablauf der Abstimmungen und weist darauf hin, dass die stimmberechtigten Mitglieder ein GV-Heft mit der grünen Rückseite erhalten haben, welches als Stimmzettel gilt.

Weiter informiert der Präsident, dass wie üblich nach der GV ein Imbiss serviert wird. Die Verwaltung werde sich bemühen, die Traktanden zügig zu behandeln. Der Präsident bittet die Genossenschafterinnen und Genossenschafter, ihre Voten kurz zu fassen und weist darauf hin, dass individuelle Fragen nicht zwingend im Rahmen der GV behandelt werden müssen, denn die Verwaltungsmitglieder stünden dafür jederzeit direkt zur Verfügung.

Bezüglich der Traktandenliste, welche mit der Einladung verteilt wurde, informiert der Präsident, dass keine Anträge von Genossenschafterinnen oder Genossenschaftern eingegangen sind, und Traktandum 14 somit wegfällt.

Zum Traktandum 15 Verschiedenes hat die Verwaltung bereits Themen angekündigt. Der Präsident fragt die Anwesenden, ob noch weitere Themen gewünscht werden. Es werden keine weiteren Themen genannt.

## 2. Wahl der Stimmzähler/innen und Protokollprüfer/innen

Als Stimmzähler werden folgende Personen vorgeschlagen:

Tisch 1 und Verwaltungstisch: Herr Charles Spring; Tisch 2: Herr Peter Ellenberger; Tisch 3: Herr Hans Flückiger; Tisch 4: Herr Hans Sahli

Der Präsident fragt, ob jemand Einwände gegen die vorgeschlagenen Personen als Stimmzähler hat. Dies ist nicht der Fall, somit sind die vorgeschlagenen Personen als Stimmzähler gewählt.

Gemäss Art. 14, Abs. 3 der Statuten sind durch die Generalversammlung drei Genossenschafter/innen zu wählen, welche das Protokoll der Generalversammlung prüfen und genehmigen. Für die Protokollprüfung stellen sich folgende Genossenschaftsmitglieder zur Verfügung:

- Herr Hans Flückiger, Dändlikerweg 6
- Herr Max Schaad, Haldenstrasse 28
- Frau Gabi Schneider, Haldenstrasse 20

Es werden keine weiteren Kandidatinnen oder Kandidaten für die Prüfung des Protokolls vorgeschlagen. Die vorgeschlagenen Personen werden ohne Gegenstimme gewählt.

Das Protokoll wird den Prüfern möglichst schnell zugestellt und der Präsident bittet diese, das Protokoll möglichst umgehend zu prüfen, da für die Meldungen beim Handelsregisteramt und bei Kreditgebern ein gültiges Protokoll vorgelegt werden muss.

### **3. Geschäftsbericht 2008**

Der Geschäftsbericht wurde in der GV-Einladung auf den Seiten 2 bis 6 veröffentlicht und wird deshalb nicht vorgelesen. Der Präsident erklärt sich bereit, Fragen zum Geschäftsbericht zu beantworten. Da es keine Fragen gibt, wird zur Abstimmung übergegangen.

**Der Geschäftsbericht wird ohne Gegenstimme genehmigt.**

### **4. Betriebsrechnung, Bilanz und Bericht der Kontrollstelle 2008**

Ausführungen des Präsidenten:

Mit der Einladung wurden auf Seiten 9 und 10 Bilanz und Betriebsrechnung veröffentlicht. Auf den Seite 7 und 8 finden Sie einige Erläuterungen sowie den Bericht der Kontrollstelle.

Zum Rekursverfahren im Steuerstreit um die Höhe der Aktivierung unserer Gesamtsanierung ist Positives zu vermerken. Die Rekurskommission hat zu unseren Gunsten entschieden und die Beschwerdefrist ist bereits abgelaufen. Wir müssen aber die neue Festsetzung der erlaubten Aktivierung aufgrund des Entscheids der Rekurskommission abwarten, bevor wir die noch nicht abgenommenen Rechnungen zur Genehmigung vorlegen können.

Die Verwaltung stellt deshalb den Antrag, die Rechnung 2008 wiederum nur zur Kenntnis zu nehmen und noch nicht zu genehmigen. Der Präsident erläutert, dass dies die Flexibilität für die Optimierung der Rechnung nach Abschluss des Steuerstreits gewährleistet. Eine Anpassung könne die Posten „Aktivierung Sanierungskosten“, „Abschreibungen“ und „Verlustvortrag aus Sanierungen“ sowie die Steuern betreffen. Der Genossenschaft würden aus der Verschiebung keine Nachteile erwachsen.

Die Anwesenden werden informiert, dass allenfalls eine ausserordentliche Generalversammlung einberufen werden muss, um die Rechnungen der Jahre 2005 – 2008 nach einem Entscheid der Steuerverwaltung zu genehmigen.

Der Präsident weist darauf hin, dass die im GV-Heft veröffentlichten Zahlen der Betriebsrechnung und der Bilanz einen Fehler von Fr. 5'000.— enthalten. Die korrekten Zahlen seien auf den angezeigten Folien hervorgehoben. Die Revision sei aber aufgrund der korrekten Zahlen erfolgt, wie dies aus dem in der GV Einladung veröffentlichten Revisionsbericht hervorgehe.

Frau Andrea Graf von TIS Treuhand erläutert, dass der Kauf der Anteilscheine von EGW (Emissionszentrale gemeinnütziger Wohnungsbau) vorerst falsch verbucht wurde und deshalb die Abweichung von Fr 5'000.-- entstand

## T 4: Bilanz

	Bilanz 31.12.2007		Bilanz 31.12.2008	
	Aktiven CHF	Passiven CHF	Aktiven CHF	Passiven CHF
Flüssige Mittel	661'502.55		893'232.92	
Allgemeine Debitoren	7'597.10		5'080.60	
Aufgelaufene Heiz- und Nebenkosten	340'835.15		428'402.40	
Aktive Rechnungsabgrenzung	-		24'634.65	
Wertschriften	5'000.00		10'000.00	
<b>-UMLAUFVERMÖGEN</b>	<b>1'014'934.80</b>		<b>1'361'350.57</b>	
Immobilien	6'116'878.30		6'256'563.50	
Aktivierete Sanierungskosten	17'843'945.30		17'843'945.30	
./. Abschreibungen	-		-	
<b>-ANLAGEVERMÖGEN</b>	<b>23'960'823.60</b>		<b>24'100'508.80</b>	
Kreditoren aus Lieferungen und Leistungen		77'293.25		32'157.05
Voraus- und Akontozahlungen Mieter/innen		353'248.35		384'004.35
Passive Rechnungsabgrenzung		63'000.00		118'148.00
Rückstellungen Tankrevision		2'345.35		5'582.35
<b>-kurzfristiges Fremdkapital</b>		<b>495'886.95</b>		<b>539'891.75</b>
Darlehensschulden		301'051.95		308'638.90
Hypotheken		20'816'300.00		20'550'435.20
<b>-langfristiges Fremdkapital</b>		<b>21'117'351.95</b>		<b>20'859'074.10</b>
<b>-FREMDKAPITAL</b>		<b>21'613'238.90</b>		<b>21'398'965.85</b>
Anteilschekapital		663'600.00		678'400.00
Gewinn- /Verlustvortrag		1'955'211.55		2'698'919.50
Ergebnis laufendes Jahr	<b>Gewinn</b>	<b>743'707.95</b>	<b>Gewinn</b>	<b>685'574.02</b>
<b>-EIGENKAPITAL</b>		<b>3'362'519.50</b>		<b>4'062'893.52</b>
<b>Total / Bilanzsumme</b>	<b>24'975'758.40</b>	<b>24'975'758.40</b>	<b>25'461'859.37</b>	<b>25'461'859.37</b>

## T 4: Betriebsrechnung

	Rechnung 2007 CHF	Budget 2008 CHF	Rechnung 2008 CHF
Netto-Mietzinse	1'809'569.25	1'815'000	1'818'425.10
Beiträge Genossenschaftler	22'700.00	21'000	22'600.00
Entschädigung Mieter-NK-Abrechnungen, diverser Ertrag	8'962.85	9'000	8'994.20
Zinserträge	808.80	500	13'184.70
a.o. Ertrag	-	-	800.00
<b>Betriebsertrag</b>	<b>1'842'040.90</b>	<b>1'845'500</b>	<b>1'864'004.00</b>
Kapitalaufwand inkl. Baurechtszins	-642'512.85	-650'000	-646'427.15
Liegenschaftssteuern und Abgaben	-46'340.25	-50'000	-51'414.65
Versicherungen	-20'174.10	-20'000	-19'449.75
Unterhalts- und Betriebskosten	-162'172.43	-220'000	-287'733.14
Genossenschaftsorgane (Verwaltung)	-33'506.80	-45'000	-38'988.00
Verwaltungs- und Beratungsaufwand	-80'901.17	-75'000	-38'387.09
Information, Öffentlichkeit und Unterstützungen	-7'498.30	-10'000	-4'508.55
Übriger Aufwand	-10'474.30	-15'000	-8'398.65
<b>Betriebsaufwand</b>	<b>-1'003'580.20</b>	<b>-1'085'000</b>	<b>-1'095'306.98</b>
<b>Cash Flow vor ausserord. Aufwand &amp; Steuern</b>	<b>838'460.70</b>	<b>760'500</b>	<b>768'697.02</b>
Sanierung Dändlikerrain3 / Dändlikerweg 37 (Nachträge)	-4'601.80	-	-
Bauherrenleistungen und Nebenkosten	-	-	-
Einstellhalle III	-	-700'000	-
Sonstiger ausserordentlicher Aufwand	-12'461.90	-	-
<b>Ausserordentlicher Aufwand</b>	<b>-17'063.70</b>	<b>-700'000</b>	<b>-</b>
<b>Cash Flow vor Steuern</b>	<b>821'397.00</b>	<b>60'500</b>	<b>768'697.02</b>
Gewinn- und Kapitalsteuer	-77'689.05	-5'000	-83'123.00
<b>Reingewinn</b>	<b>743'707.95</b>	<b>55'500</b>	<b>685'574.02</b>

Der Präsident weist darauf hin, dass in der GV Einladung bereits Erläuterungen zu Jahresrechnung und Bilanz abgegeben wurden und dass die anwesende Frau Andrea Graf vom Treuhandbüro TIS, das für die Rechnungslegung der SGW zuständig ist, bereit sei, Fragen zu Bilanz und Rechnung zu beantworten. Es werden keine Fragen gestellt.

Der Präsident verweist auf den auf Seite 11 des GV Hefts veröffentlichten Revisionsbericht, der bescheinigt, dass die Buchhaltung ordnungsgemäss geführt wird

und dass bei Buchführung und Rechnungslegung Gesetze und Statuten eingehalten werden.

Der Präsident informiert, dass der Verfasser des Berichts, Herr Renato Giacometti anwesend ist und allfällige Fragen direkt beantworten kann. Es werden keine Fragen zum Revisionsbericht gestellt.

Die aufgrund der aktuellen Entwicklung präzisierten Anträge der Verwaltung werden angezeigt:

Antrag 1: Die Verwaltung beantragt der Generalversammlung, Betriebsrechnung und Bilanz 2008 lediglich zur Kenntnis zu nehmen und die Genehmigung aufzuschieben, bis nach dem positiven Rekursentscheid der neue Aktivierungssatz definitiv festgelegt ist.

Antrag 2: Die Genehmigung der Jahresrechnung 2005, 2006 und 2007 ist analog zum Antrag 1 aufzuschieben.

Da nur ein doppeltes Ja oder ein doppeltes Nein sinnvoll sei, schlage die Verwaltung wiederum vor, wie im letzten Jahr über beide Anträge gemeinsam abzustimmen.

Der Präsident fragt, ob es gegen dieses Verfahren Einwände gebe. Es werden keine Einwände erhoben.

Der Präsident lässt über beide Anträge gemeinsam abstimmen.

**Die beiden Anträge werden ohne Gegenstimmen genehmigt.**

## **5. Décharge-Erteilung an die Verwaltung**

Der Präsident führt vor der Abstimmung aus, dass die GV mit der Déchargeerteilung bestätigt, dass die Buchhaltung und Amtsführung der Verwaltung Gesetzen, Statuten und den einschlägigen Regeln der kaufmännischen Buchführung entsprechen.

**Der Verwaltung wird ohne Gegenstimme die Décharge erteilt.**

## **Kurzreferat von Herrn Regierungsrat Christoph Neuhaus**

Der Präsident begrüsst Herrn Regierungsrat Christoph Neuhaus und sagt, dass wir in den letzten Jahren das Gefühl erhalten hätten, die Behörden würden den Wert von Wohnbaugenossenschaften für die öffentliche Hand nicht genügend wahrnehmen. Dass sich ein Regierungsrat bereit erklärt, an unserer GV teilzunehmen, sei aber ein Indiz dafür, dass unsere Einschätzung nicht durchwegs richtig war.

Herr Regierungsrat Neuhaus spricht zum Thema, welchen Nutzen die Wohnungsgenossenschaften für die Regierung und die politischen Bemühungen des Kantons Bern haben.

Anschliessend an das Referat von Regierungsrat Neuhaus bedankt sich der Präsident und überreicht Herrn Neuhaus ein Geschenk.

## **6. Statutenanpassung**

Der Präsident verweist auf die Seiten 12 – 15 der GV-Einladung, wo die vorgeschlagenen Statutenanpassungen im genauen Wortlaut dokumentiert und erläutert sind. Die Grundzüge der Statutenanpassung werden erklärt:

Es handle sich nicht um eine gewichtige inhaltliche Statutenrevision, sondern um eine Reihe von formalen Anpassungen. Wir seien von zwei Instanzen aufgefordert worden, Anpassungen vorzunehmen: Einerseits vom Handelsregisteramt bezüglich

der korrekten Bezeichnung der Revisionsstelle und andererseits vom Schweizerischen Verband für Wohnungswesen bezüglich der korrekten Unterscheidung von Ausschüssen und Kommissionen. Die Verwaltung habe die Gelegenheit genutzt, um zusätzlich die Zuständigkeit für Reglemente klarer zu formulieren.

Die Verwaltung schlägt vor, über alle angepassten Artikel der Statuten gesamthaft abzustimmen. Gegen dieses Vorgehen werden keine Einwände erhoben

**Die Statutenanpassungen werden ohne Gegenstimme genehmigt.**

## 7. Anpassung des Belegungsreglements

Der Präsident erläutert noch einmal die Kernpunkte der von der Verwaltung vorgeschlagenen Anpassung unseres Belegungsreglements, nachdem der genaue Wortlaut auf den Seiten 16 und 17 der GV Einladung veröffentlicht wurde:

- Keine Belegungsvorschriften mehr für 3-Zimmerwohnungen.
- Erleichterung bei internem Wohnungswechsel.

Der Präsident eröffnet die Diskussion zu den vorgeschlagenen Anpassungen. Es gibt keine Wortmeldungen.

**Die Anpassungen des Belegungsreglements werden ohne Gegenstimme genehmigt.**

## 8. Einstellhalle III

R. Schneider informiert über den aktuellen Stand des Projekts:

Es dauert nur noch 34 Tage bis zur Eröffnung. Wegen dem harten Winter und kältebedingtem Bauunterbruch hat der Bau 1 Monat Verspätung. Es sind keine weiteren Verzögerungen zu erwarten und das Budget wird eingehalten.

Bis zur Eröffnung fehlen noch Malerarbeiten und Markierungen sowie Umgebungsarbeiten. Abschluss des Baus ist am 26. Juni 2009.

Bis im Frühjahr nächstes Jahr werden die Zugangswege noch provisorisch in Form eines Kiesweges erstellt. Erst im Frühjahr 2010, wenn sich nach dem Winter der Baugrund stabilisiert hat, werden die definitiven Zugangswege erstellt.

Die neue Einstellhalle hat 2 Tore, je eine für die Ein- und Ausfahrt.

R. Schneider weist darauf hin, dass noch Plätze frei sind. Der Mietpreis betrage Fr. 120.— pro Monat. Auf die Frage von Herrn H. Sahli präzisiert H.R. Lüthi, dass 23 der 30 Parkplätze vermietet seien.

Herr Sahli fragt weiter nach, ob auch Parkplätze für Motorräder vorgesehen seien. R. Schneider antwortet, dass in der neuen Einstellhalle keine Motorradparkplätze vorgesehen seien. Das Thema sei in der Verwaltung diskutiert worden. Motorradbesitzer hätten die Möglichkeit, sich einen Parkplatz zu teilen. Im Sommer werde die Verwaltung ausserdem prüfen, ob allenfalls in einer anderen Einstellhalle Motorradplätze geschaffen werden könnten.

R. Schneider weist auf das Einweihungsfest vom 26. Juni 17.00 Uhr hin. Den Flyer mit der Einladung hätten alle mit der Einladung zur GV erhalten.

## 9. Mittelfristige Bau- und Finanzplanung

Der Präsident erläutert anhand von Folien die Planung:

Die rollende Mittelfristplanung ist eine anpassbare Planungsgrundlage, die die Verwaltung immer wieder überprüft und auf Grund neuer Erkenntnisse aktuali-

siert. Der Präsident betont, dass dagegen das Jahresbudget eine verbindliche Vorgabe sei, zu deren Einhaltung sich die Verwaltung verpflichtet fühle.

Die rollende Mittelfristplanung sei eine wichtige Grundlage für die Verwaltung geworden. Die Verwaltung kann so den Unterhalt unserer Liegenschaften mittelfristig planen und den finanziellen Bedarf auch längerfristig beurteilen.

Es gebe auch hier eine Abweichung zur Darstellung in der GV-Einladung. Die Verwaltung habe aufgrund einer eingegangenen Offerte das Budget 2009 für das Konzept Heizsystem von Fr.10'000 auf Fr.15'000 erhöht.

Die Zusammenstellung zeige, dass auf Grund der Erfahrungen der jährliche Betrag für den ordentlichen Unterhalt auf Fr. 180'000 pro Jahr erhöht werden musste. Auch die einzeln eingeplanten zusätzlichen Vorhaben seien in den nächsten Jahren ansehnlich. So stehe eine Sanierung aller Fensterdichtungen an. Bei rund 1000 Fenstern sei dies ein teures Vorhaben.

Der Präsident zeigt die aus der Bauplanung abgeleiteten Zahlen der Finanzplanung der nächsten 5 Jahre.

Alle Beträge in FR. 1'000

Ende Jahr	Ertrag (=100%)	Kapitalkosten		Unterhalt/Invest.		Amortisation	Hypotheken & Darlehen aktuell
		K Fr.	%	K Fr.	%		
<b>2009</b>	1'883	646	34.3%	935	49.7%	107	20'741
<b>2010</b>	1'892	551	29.1%	365	19.3%	656	20'085
<b>2011</b>	1'892	486	25.7%	270	14.3%	815	19'269
<b>2012</b>	1'892	457	24.1%	410	21.7%	705	18'565
<b>2013</b>	1'892	437	23.1%	380	20.1%	754	17'810

Anschliessend gibt der Präsident auch einen kurzen Einblick in die langfristige Planung:

Die Langfristprognose sei eine strategische Orientierungshilfe, die der Verwaltung zeige, ob bei der aktuellen Planung die Finanzen auch langfristig gesund seien. Modern würde dies "Nachhaltigkeit" genannt. Die anhand der aktuellen Erkenntnisse angepassten Grundlagen der Langfristprognose werden der Versammlung gezeigt.

### Ausgangslage

Versicherungswert 2009 der Gebäude 45'000  
Zahlen aus Bilanz 2008

### Annahmen

Jährliche ordentliche Unterhalts- und Betriebskosten	180	(bisher 130)
Jährliche ausserordentliche Unterhaltskosten ab 2013	170	(bisher 120)
Jährliche Verwaltungskosten und übrige Aufwände	270	
Jährliche Budgetreserven	50	
Bedarf an flüssigen Mitteln Ende Jahr	300	

### Renovationen / Erneuerungen

2025: Innenrenovation	15.0% des VersWerts	
2045: Innen- + Sanitär-Renovation	25.0% des VersWerts	
2065 Ersatz der Gebäude	100.0% des VersWerts	
Zinssatz neue Hypotheken	3.0%	(bisher 3.6%)
Habenzins	1.8%	

### Mieten

Mieteinnahmen 2009 1'698

Der Präsident ist bereit Fragen zur mittel- und langfristigen Planung zu beantworten. Es werden keine Fragen gestellt.

## 10. Budget und Jahresbeitrag 2009

Gemäss den Statuten wird mit dem Budget auch über den Jahresbeitrag abgestimmt. Der Präsident zeigt anhand einer Folie die Regeln zur Berechnung des Jahresbeitrages auf, welche gleich sind wie in den Vorjahren.

Die Verwaltung beantragt der GV aufgrund dieser Berechnungen, den Jahresbeitrag auf Fr. 50.-- zu belassen.

Herr Sahli fragt, ob die geplanten SBB Generalabonnemente selbsttragend sein werden. Antwort von A. Zbinden: Ja diese werden selbsttragend sein; es entstehen der SGW keine Kosten.

Der Präsident verweist auf die Budgetzahlen, welche sich auf Seite 10 der GV-Einladung befinden und auf die Erläuterungen zu einigen Zahlen auf den Seiten 19 / 20. Er macht auf die Erhöhung des Unterhaltsbeitrags um Fr. 5'000 aufmerksam, bedingt durch den höheren Betrag für das Konzept Heizsysteme.

Da keine Fragen zum Budget oder zum Jahresbeitrag gestellt werden, lässt der Präsident über das Budget mit einem budgetierten Gewinn von Fr 590'000 und über den Genossenschaftsbeitrag für das Jahr 2009 von Fr. 50.- pro Genossenschaftler/in abstimmen.

**Das Budget mit einem Gewinn von Fr 590'000 und der Jahresbeitrag von Fr 50.- werden ohne Gegenstimme genehmigt.**

## 11. Demissionen

Der Präsident weist auf die 2 Demissionen von Verwaltungsmitgliedern seit der letzten GV hin. Im GV Heft wurde die Demission von Herrn Marcel Spring auf die GV 09 angekündigt.

Der Präsident übergab ein Abschiedsgeschenk an Herrn Marcel Spring und dankte seine Arbeit in der Verwaltung.

Eine Demission, die seit der letzten GV erfolgt ist, wurde dagegen nicht in der GV Einladung vermerkt. Die Arbeit von Herrn René Heinzelmänn wurde im Dezember-



heft bereits gewürdigt; seine langjährige Tätigkeit wurde aber hier noch einmal hervorgehoben und der Präsident übergab auch Herrn René Heinzelmann ein Abschiedsgeschenk.

Der Präsident weist darauf hin, dass seine eigene Demission in einem Jahr erfolgen wird. Er habe sich vor drei Jahren für eine Amtsperiode von vier Jahre zur Verfügung gestellt. Die Arbeit sei interessant aber auch anstrengend.

Es sei ihm sehr daran gelegen, rechtzeitig sicherzustellen, dass die Nachfolge optimal gelinge. Es sei schwierig, das Amt neben einer vollen Berufstätigkeit zu übernehmen; deshalb konnte keine verwaltungsinterne Nachfolgeregelung gefunden werden.

Die Genossenschaft sei jedoch in gutem Zustand und die Präsidentin oder der Präsident könne sich auf ein gutes Team stützen.

Anforderungsprofil: Der Präsident führe eine kleine Firma, vergleichbar einer einfachen KMU. Dazu brauche es konzeptionelles Denken und die Fähigkeit Entscheide vorzubereiten. Der Präsident müsse ein Team leiten können. Wichtig sei ausserdem, dass er schriftlich und mündlich sicher formulieren könne.

## 12. Wahlen

### a) Wahl eines neuen Verwaltungsmitgliedes

Der Präsident informiert, dass die Lücke, die durch die Demission von Marcel Spring entstanden sei, rasch geschlossen werden konnte. Frau Barbara Egger, die gleich über dem Büro der Siedlungsgenossenschaft wohne, habe sich zur Verfügung gestellt, in der Verwaltung mitzuarbeiten. Die Verwaltung habe Frau Barbara Egger als neues Mitglied gewählt und beantrage nun gemäss Art. 15 der Statuten die Bestätigung der Wahl durch die GV.

Frau B. Egger steht für Fragen zur Verfügung. Es werden keine Fragen gestellt.

Der Präsident geht somit zur Bestätigungswahl von Frau Barbara Egger über.

**Frau Barbara Egger wird ohne Gegenstimme als neues Verwaltungsmitglied gewählt.**

### b) Wahl der Revisionsstelle

Der Präsident erklärt, dass gemäss Statuten Art. 21 die GV die Kontrollstelle jeweils für ein Jahr wähle und dass die Wiederwahl zulässig sei.

Die Verwaltung beantragt die Firma Abrakadabra Treuhand von Herr Renato Giacometti als Kontrollstelle für das Jahr 2009 wiederzuwählen.

**Die Kontrollstelle Abrakadabra Treuhand wird ohne Gegenstimme gewählt.**

## 13. Ersatz von Heizungen

Der Präsident informiert, dass wir in den kommenden 4 Jahren 5 Heizungen in den Mehrfamilienhäusern ersetzen müssen. Damit legen wir uns wieder für etwa 20 Jahre fest. Es solle deshalb nicht einfach unbesehen ein 1:1 Ersatz eingeplant werden, sondern alle Optionen vorher geprüft werden.

Der Präsident erklärt, dass in einem ersten Schritt eine Liste von denkbaren Varianten erstellt wurde und abgeklärt wurde, welche Varianten eine nähere Prüfung verdienen, was er anhand einer Folie aufzeigt.

In einen Variantenvergleich einbezogen werden sollen folgende drei Varianten:

- Ersatz durch neue Ölheizungen
- Einsatz von Wärmepumpen mit Erdsonden
- Bau eines Blockheizkraftwerks mit Erdgas

In allen Varianten wird die Option Sonnenkollektoren einbezogen

Bei der Variante Blockheizkraftwerk wäre zu prüfen, ob auch das Schulhaus anzuschliessen wäre.

Anschliessend zeigt der Präsident das weitere Vorgehen auf: Ein Energiespezialist (die Verwaltung hat eine Offerte von Herrn B. Eggen von Eicher und Pauli AG erhalten) soll einen Variantenvergleich erstellen. Anhand dieses Vergleichs wird die Verwaltung entscheiden, welche Variante detailliert ausgearbeitet werden soll.

Falls sich die Verwaltung nicht für eine 1:1 Ablösung der Heizungen entscheidet, sind 2010 grössere Investitionen notwendig, die über einige Jahre amortisiert werden müssten. In diesem Falle würde die Verwaltung der GV 2010 einen Projektantrag vorlegen. Wie beim Projektvorschlag für die Einstellhalle 3 müssten wir deshalb anfangs 2010 ein Vorprojekt durchführen.

Herr Tromp erkundigt sich, ob bei dem Projekt auch die Einfamilienhausbesitzer mit einbezogen werden. Der Präsident antwortet, dass die Verhältnisse bei EFH und MFH unterschiedlich sind, dass aber bereits festgestellt wurde, dass Wärmepumpen für unsere Einfamilienhäuser gut geeignet sind. Es stelle sich allenfalls die Frage, ob benachbarte EFH bei einem Blockheizkraftwerk mit einbezogen werden könnten. Selbstverständlich werden alle Genossenschafter/innen laufend informiert werden.

#### **14. Anträge der Genossenschafterinnen und Genossenschafter**

Es sind keine Anträge von Genossenschafterinnen und Genossenschafte(rn) eingegangen.

#### **15. Verschiedenes**

##### **a) Reinigung der gemeinsamen Zonen in den Mehrfamilienhäusern**

Der Präsident erwähnt, dass im Zweckartikel unserer Statuten steht „in gemeinsamer Selbsthilfe“, dass aber einige Mieter offenbar nicht bereit seien, ihren Anteil zu leisten und in der Genossenschaft nur eine Liegenschaftsverwaltung mit günstigen Mieten sähen.

A. Bieri zeigt Bilder über eine ziemliche Unordnung in den gemeinsamen Räumen eines Hauses. Es gebe auch öfter Reklamationen, dass die Reinigungen vernachlässigt werden. Jüngere Mieter oder voll Berufstätige wollen die Zeit nicht mehr aufwenden, um ihren Verpflichtungen in den Häusern nachzukommen.

Der Zustand in einigen Häusern sei unhaltbar und die Hausverwalter hätten deshalb überlegt, wie die Häuser in Ordnung gehalten werden können. Es wurden Offerten eingeholt, alle 14 Tage die Treppenhäuser reinigen zu lassen. Dies würde jährliche Kosten von Fr. 40'000.— verursachen, die auf die Nebenkosten überwälzt würden. Würden auch die Kellerräume durch Externe gereinigt, so würde jeder Mieter dafür ca. Fr. 40.— pro Monat bezahlen. Mit einer solchen Lösung würden leider auch die Genossenschaftsmitglieder getroffen, die ihren Verpflichtungen nachkommen. A. Bieri appelliert deshalb an die Mieter, ihre Arbeiten pflichtgemäss zu erledigen.

Herr Gehri macht den Vorschlag, nur in den Häusern etwas zu ändern, in denen es Probleme gibt. Auch könnte jemand aus der Genossenschaft gegen Entgelt diese Arbeit übernehmen, ähnlich wie bei den Wägliwischern.

Der Präsident antwortet darauf, dass bei einer nebenamtlichen Verwaltung der Aufwand für individuelle Lösungen zu hoch sei und deshalb eine generelle Lösung gefunden werden müsse. Die Lösung mit interner Vergabe der Arbeiten werde aber geprüft.

Herr Sahli schlägt vor einen vollamtlichen Hauswart anzustellen.

A. Bieri informiert, dass dies bereits in der Verwaltung diskutiert wurde, diese Variante jedoch noch nicht durchgerechnet wurde.

Frau Schneider erkundigt sich, wer dann die Waschküchen und die Trockenräume reinige. Damit gebe es häufig auch Probleme.

A. Bieri antwortet, dass dies immer Sache der Mieter sei und auch in anderen Liegenschaften nicht vom Hauswart geputzt wird.

Herr Steiner findet die Idee mit nur einem Hauswart problematisch. Die Schneeräumarbeiten könnten z.B. nicht alle rechtzeitig gemacht werden.

Herr Sahli sagt zu dem Problem, dass es wahrscheinlich mehr als eine 100 %-Stelle benötigen würde. Bei 150 % wären dann 2 Personen da, die z.B. beim Schneeräumen gleichzeitig arbeiten könnten und so wäre auch die Ferienablösung gewährleistet.

A. Bieri kündigt an, dass vorerst noch einmal mit einem Schreiben an die Mieter appelliert werde, im Keller und den Treppenhäusern für Ordnung und Sauberkeit zu sorgen.

## **b) Umfrage „Vorgaben für Fassadenisolation bei EFH“**

Der Präsident informiert, dass Herr Weber mit diesem Anliegen an ihn gelangt sei und selber in der Zwischenzeit schon gründliche Vorabklärungen gemacht habe. So habe er schon mit dem städtischen Denkmalpfleger gesprochen und erfahren, dass dieser den Aussenisolationen negativ gegenüberstehe, da sie das Siedlungsbild zu stark beeinträchtigen würden. Der Denkmalpfleger erwähnte auch, dass er sehr viel Arbeit mit den Wylergütlern habe. Andererseits hat Herr Weber aber auch herausgefunden, dass im Bundesamt für Kultur ein Merkblatt „Empfehlungen zu Energie und Baudenkmal“ erstellt wurde und veröffentlicht werden soll, welches uns wohl etwas Rückhalt geben könnte.

A. Zbinden erklärt, dass die Verwaltung bereit sei, 2009 anstelle eines Informationsabends dieses Vorhaben zu unterstützen und sich auch finanziell im üblichen Rahmen mit maximal Fr. 500.-- zu beteiligen, falls sich genügend Interessenten finden, die bereit sind, sich an den Kosten für den Beizug eines Spezialisten zu beteiligen. Der Präsident lässt eine Liste zirkulieren und bittet die interessierten Einfamilienhausbesitzer/innen, sich darauf einzutragen. Auf der zirkulierten Liste haben sich 25 Einfamilienhausbesitzer/innen eingetragen.

Herr Weber findet die Aussenisolationen etwas vom Wichtigsten zur Erhaltung der Liegenschaftswerte und Einsparung von Energie. Das erwähnte Merkblatt sei jedoch noch nicht veröffentlicht. Er schlägt vor, dass verbindliche Gestaltungsrichtlinien mit der Denkmalpflege und dem Bauinspektorat ausgearbeitet werden. Falls es nicht zu einer Einigung komme, müsste der Weg über die Politik eingeschlagen werden.

Herr Hardi Blank: Es gibt im Wylergut bereits mindestens 2 Häuser die aussen isoliert sind. Mit 10 cm kann viel Energie eingespart werden. Er habe das Gefühl es seien im Wylergut viele Einzelkämpfer am Werk. Er appelliert auch an die Regierung (Herr Regierungsrat Neuhaus), dass es nicht der politische Wille sein könne, nicht alle gleich zu behandeln.

Herr Neuhaus schlägt darauf vor, jemanden von der Denkmalpflege und vom Bauinspektorat der Stadt Bern einzuladen und die Häuser gemeinsam anzusehen und klare Richtlinien für alle Wylerguthäuser auszuarbeiten. Herr Neuhaus informiert, dass das Merkblatt im Internet abrufbar ist auf [www.edi.admin.ch](http://www.edi.admin.ch).

Frau Dürmüller: Wir mussten für unsere Fotovoltaik-Anlage auf dem Dach 3 Varianten einreichen (optimale, maximale und minimale). Der Denkmalpfleger hat nur die minimale Variante bewilligt. Sie sei empört, weil die Politik in der rot-grün regierten Stadt Bern eigentlich eine andere Richtung verfolge. Sie findet wir sollten mit unserem Anliegen an die Politiker und an die Öffentlichkeit gelangen und nicht an den Denkmalpfleger. Der Denkmalpfleger halte sich an die kantonalen Vorgaben. Zum Vorschlag, diese Leute zu einem Gespräch einzuladen, bemerkt Frau Dürmüller, der neue Denkmalpfleger des Kantons sei gerade im Regionaljournal vorgestellt worden. Er habe zum Thema Folgendes gesagt: Im Kanton Bern seien nur 8% der Häuser inventarisiert. Es sollten doch erst mal bei den 92% nicht inventarisierten Häusern Energie sparende Renovationen vorgenommen werden. Frau Dürmüller findet die Zusammenarbeit mit einer Stelle, die solche Aussagen macht, eher schwierig.

Unsere Häuser könnten noch viele Jahre erhalten werden, also gehe es darum die Siedlung mit geeigneten Massnahmen den Bedürfnissen der heutigen Zeit anzupassen. Es könne doch nicht sein, dass in der Energiestadt Bern, die das Gold Label anstrebe, eine Aktion „100 Solardächer für Bern“ lanciert habe und ein Gebäudesanierungsprogramm in die Wege leite, gleichzeitig verhindert werde, dass die Wylergütler Sonnenzellen auf dem Dach montieren oder andere umweltfreundliche Renovationen (z.B. Fassadenisolationen) tätigen.

### **c) Übertragbare SBB GA**

R. Schneider erwähnt die Umfrage zum Thema der SBB GA auf der Internetseite der Siedlungsgenossenschaft Wylergut, die ein recht grosses Echo fand. Leider musste er feststellen dass das Ergebnis der Umfrage von jemandem bewusst verfälscht wurde. Vom gleichen System aus wurden mehrfach Nein-Stimmen eingegeben.

R. Schneider informiert, dass die SBB keine neuen Organisationen mehr mit Tageskarten bediene. Das Wylerhuus ist jedoch bereit, zusätzliche Tageskarten einzukaufen und diese für die SGW zu verwalten, falls sie die Karten in 2. Priorität andern Interessenten abgeben kann. Der Preis pro Tageskarte wird Fr. 40.-- betragen, wie im Wylerhuus auch. Die Verwaltung ist bereit, mit dem Wylerhuus zusammen die Tageskarten zu besorgen.

Herr Hans Sahli möchte wissen wie viel es braucht, damit sie selbsttragend sind.

R. Schneider: Bei einer Auslastung von rund einem Drittel sind sie selbsttragend. Im Wylerhuus sind die Tageskarten immer gut ausgebucht, oft hat es auch zu wenig. Wenn die Tageskarten vom Wylergut nicht gebraucht werden, würden sie für das Wylerhuus freigegeben. Unser Risiko ist also klein.

Es wird im nächsten Heft und auf der Homepage informiert, wie und wo die Tageskarten reserviert werden können.

#### **d) Blaue Zone Wylergut / Projekt Begegnungszone**

A. Maillard zeigt Bilder von der von Badegästen beidseitig voll zuparkierten Grimselstrasse und informiert über die Reaktion der Polizei. Er und R. Schneider hätten wegen der Behinderung durch illegal parkierte Autos die Polizei avisiert. Die Polizei fuhr vorbei, unternahm aber nichts. Auf ein Schreiben von A. Maillard an die Polizei habe er die Antwort erhalten, dass abgeklärt werde, warum keine Bussen verteilt wurden und dass in Zukunft vermehrt kontrolliert und gebüsst werde.

Die beiden unabhängigen Projekte „Blaue Zone Wylergut“, bei der die SGW mitreden könne und „Begegnungszone“, bei dem nur die direkten Anwohner ein Mitspracherecht haben, werde im Wylergut leider oft zu Unrecht in Verbindung gebracht. Die beiden Projekte seien aber klar unabhängig voneinander. A. Maillard zeigt den ersten Vorschlag der Stadt zur Gestaltung der blauen Zone auf einer Folie. Die Tendenz gehe in die Richtung, keine Markierungen anzubringen, d.h. nur einen blauen Winkel am Anfang und Ende der Strasse anzuzeichnen. Ausser der SGW sei auch der Dialog Nordquartier, mit den 2 Wylergut - Vertretern A. Schneider und A. Maillard in die Vernehmlassung einbezogen. Die Blaue Zone werde erst nach Abschluss der ewb – Arbeiten 2010 /11 realisiert werden.

Herr Marti meldet sich zu Wort. Er hat eine Busse erhalten, weil er mit einem Rad auf dem Trottoir parkiert hat. Die Begründung war das generelle Trottoir-Parkverbot.

A. Maillard: Es ist richtig, man darf laut Strassenverkehrsgesetz (gesamtschweizerisch) nicht auf dem Trottoir parkieren.

#### **e) Pläne zu einem 2. Felsenauviadukt**

A. Maillard behält gleich das Wort zu einem weiteren verkehrspolitischen Thema: Ein Zeitungsartikel zu einem 2. Felsenauviadukt hat auch im Wylergut für Aufregung gesorgt.

Der Viadukt wurde für 60'000 Fahrzeuge pro Tag konstruiert. Heute fahren bereits rund 100'000 Fahrzeuge pro Tag über diesen Viadukt. Deshalb gebe es Ausbaupläne für die Nordtangente von Bern. Eine Variante sei ein zweiter Viadukt.

Das Wylergut sei aber auch bereits betroffen durch den Umbau des Wankdorfplatzes und die Sanierung der Zufahrten. Der Baustellenzubringer führe über den Scheibenrain, womit das Wylergut mit zusätzlichen Lärmemissionen belastet werde.

Der Präsident führt eine Konsultativabstimmung zur Frage durch, ob sich die Verwaltung im Namen der SGW gegen ein Projekt für einen 2. Viadukt engagieren soll.

Ohne Gegenstimmen wird dieses Engagement gegen einen 2. Felsenauviadukt befürwortet.

Herr Schaad meldet sich zu Wort. Er dankt der Verwaltung für die Arbeit zur Erhaltung der Lebensqualität im Quartier. Er weist auf einen Vortrag von Herrn Josef Jenni, Sonnenenergiefachmann, Oberburg hin und wird Einladungen für diesen Anlass beim Ausgang auflegen.

Frau Dürmüller kommt noch einmal zurück auf das Thema Aussenisolation der Häuser und fragt, ob bei der Sanierung der Mehrfamilienhäuser nicht auch Aussenisolationen bewilligt wurden. Nachdem ihre Vermutung bestätigt wird, meint sie, dies sei ein weiteres Argument, dass im Wylergut Aussenisolationen auch für die Einfamilienhäuser möglich sein müssen.

A. Bieri bestätigt, dass dies so sei, dass aber die Graffitis an den Fassaden im ursprünglichen Zustand belassen werden mussten.

Herr Weber erkundigt sich wie dick die Isolation bei den sanierten Mehrfamilienhäusern sei.

A. Bieri: Die Isolationen sind 8 cm dick.

Der Präsident schliesst die GV. Er dankt für die Aufmerksamkeit und lädt die Anwesenden zum traditionellen Imbiss ein. Er weist darauf hin, dass für die Rückfahrt ins Wylergut ein Taxidienst organisiert ist.

Bern, 28. Mai 2009

Der Präsident



Andreas Zbinden

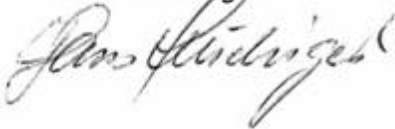
Die Protokollführerin



Katharina Feuz

Das vorliegende Protokoll ist gemäss Art. 14 Abs. 3 von den drei gewählten Protokollprüfern genehmigt worden.

Hans Flückiger



Max Schaad



(ohne Zahlen)

Gabi Schneider

