

Protokoll der 6. ordentlichen GV von Montag, 30.04.2018

Ort: Kirchgemeinde Petrus, Brunnadernstrasse 40, 3006 Bern
Zeit: 19:30 – 21.35 Uhr
Vorsitz: Katharina Sommer
Teilnehmende: Gemäss separater Präsenzliste
Gäste: Gemäss separater Präsenzliste
Entschuldigte: Gemäss separater Liste

	Traktanden	Zeit
1.	Begrüssung / Wahl des/-r Protokollführers-/in Genehmigung der Traktanden	5 Min.
2.	Protokoll der 5. ordentlichen GV vom 03.04.2017	5 Min.
3.	Bericht 2017	10 Min.
	3.1 Jahresbericht	
	3.2 Betriebsrechnung und Bilanz	
	3.3 Entlastung (oder Décharge) Vorstand	
4.	Beschlussvorlage Aufhebung freiwilliger Betrag	5 Min.
5.	Information über das Budget 2018	5 Min.
6.	Genehmigung Vermietungsreglement	10 Min.
	• Erläuterungen der Inhalte	
	• Diskussion, Fragen	
	• Genehmigung	
7.	Wahl Vorstand und Revisionsstelle	5 Min.
8.	Information über den aktuellen Stand des Projekts	10 Min.
	– Stand Baueingabe	
	– Zeitplan	
	– Zwischennutzung verlängert	
9.	Anträge von Mitgliedern: keine	
10.	Varia:	5 Min.
	– Nachfolge Buchhaltung	
	– Tag der Nachbarschaft am 25.05.2018	

Protokoll

1. Begrüssung / Wahl des/-r Protokollführers-/in / Genehmigung der Traktanden

Kathrin Sommer begrüsst die anwesenden Genossenschaftsmitglieder und stellt fest, dass die Einladung und die erforderlichen Unterlagen zur ordentlichen GV fristgerecht erfolgt sind.

Es sind 58 Genossenschaftsmitglieder und 4 Gäste anwesend.

12 Genossenschaftsmitglieder haben sich entschuldigt.

- ▶ **Susanne Stähli wird einstimmig als Protokollführerin gewählt.**
- ▶ **Die Traktandenliste wird genehmigt, mit dem Hinweis, dass 10 Min. für das Traktandum Vermietungsreglement sehr knapp bemessen ist. Die Zeit wird bei Bedarf verlängert.**

2. Protokoll der ordentlichen GV vom 03.04.2017

- ▶ **Das Protokoll wird ohne Ergänzungen/Bemerkungen zur Kenntnis genommen.**

3. Bericht 2017

3.1. Jahresbericht 2017 – 2018; Genehmigung Jahresbericht

Der Jahresbericht wurde mit der Einladung verschickt, die Genossenschaftsmitglieder haben davon Kenntnis genommen. Susanne Stähli weist auf die wichtigsten Vorkommnisse im vergangenen Jahr hin:

- Die Bereinigung der Dienstbarkeiten.
- Die Projektplanung, welche die Hauptarbeit im Vorstand beansprucht hat, in Zusammenarbeit und mit Unterstützung von Christine Elbe.
- Das Erarbeiten des Vermietungsreglementes durch die Vermietungskommission (Veko). Mehr dazu im Traktandum 6.
- Die Veranstaltungen für die Genossenschaftsmitglieder im Berichtsjahr:
 - Informationsveranstaltung für die Genossenschaftsmitglieder mit Daniel Dähler, ds.Architekten im Mai 2017.
 - Informationsveranstaltung zusammen mit der GVB für die Quartierbevölkerung im Dezember 2017.
 - Forumsveranstaltung im Januar 2018.

- ▶ **Der Jahresbericht 2017/2018 wird einstimmig genehmigt.**

3.2. Betriebsrechnung und Bilanz 2017

Bericht der Revisionsstelle, Genehmigung der Betriebsrechnung und der Bilanz

Ebenfalls mit der Einladung verschickt wurde die Betriebsrechnung und Bilanz sowie der Bericht der Revisionsstelle. Susanne Stähli erläutert die Jahresrechnung und weist auf die wichtigsten Veränderungen gegenüber dem Vorjahr hin.

Revisionsbericht Treuhand Ueli Müller GmbH:

Der Revisionsbericht wird vorgelesen. Dieser hält fest, dass die Bestandessaldi der Bilanz nachgewiesen sind, die Belege mit der Buchhaltung übereinstimmen und die Buchhaltung ordnungsgemäss und sauber geführt ist.

Die Revisorin empfiehlt, die vorliegende Jahresrechnung mit einem Verlust von CHF -15'735.20 und einem Eigenkapital von CHF 615'680.45 zu genehmigen.

- ▶ **Betriebsrechnung und Bilanz 2017 werden einstimmig genehmigt.**

Der Revisionsbericht wird zur Kenntnis genommen.

Robert Brunner wird für seine Tätigkeit als Buchhalter herzlich verdankt.

3.3. Entlastung des Vorstands

- ▶ **Dem Vorstand wird einstimmig Décharge erteilt.**

4. Beschlussvorlage Aufhebung freiwilliger Beitrag

Der Antrag des Vorstandes ist mit der Einladung verschickt worden.

Willi Egloff erläutert den Antrag mündlich:

- Anteilscheine der wbg8 werden weiterhin mit 0.4% verzinst. Zinsen werden jedoch nur ausbezahlt, wenn diese den Minimalbetrag von CHF 5.00 ausmachen.
- Es werden ab sofort keine freiwilligen Beiträge mehr erhoben.
- Bereits bezahlte Beiträge werden in Anteilscheine umgewandelt oder vom Genossenschaftsmitglied zurückverlangt.
- Hat ein Mitglied bis 31. Mai 2018 die Rückzahlung des freiwilligen Beitrages nicht verlangt, wird dieser in einen zusätzlichen Genossenschaftsanteil umgewandelt.

- ▶ **Der Antrag wird einstimmig genehmigt.**

5. Information über das Budget 2018

- Susanne erläutert das Budget. Das Budget 2018 weist Einnahmen von CHF 2'000 (Eintrittsgelder) und Ausgaben von CHF 38'000 aus.

- ▶ **Das Budget 2018 wird zur Kenntnis genommen.**

6. Genehmigung Vermietungsreglement

- Julien Neruda stellt die Mitglieder der Vermietungskommission (Veko) vor: Adrian Brönnimann, Beatrix Wäfler, Christa Perregaux, Regina Heimlicher, Simon Thöni und Lukas Gutzwiller (Vorstand). Es haben 7 Sitzungen stattgefunden. Die Veko konnte die Beratung durch Ilja Fanghänel (Projektleiter Betrieb der Geschäftsstelle wbg Warmbächli und Fachperson zum Thema Generationenwohnen) beanspruchen.
- Der Vorstand hat die Entwürfe der Veko diskutiert und Julien Neruda hat die Rückmeldungen wiederum in der Veko eingebracht.
- Julien Neruda erläutert die Inhalte. Der Kernauftrag lautet, dass die wbg8 die gewünschte bzw. angestrebte Zusammensetzung der Bewohnerschaft erreicht. Die Veko hat sich entschieden, ein schlankes Reglement zu erarbeiten. Es wurden Reglemente anderer Genossenschaften konsultiert. Klar ist, dass die wbg8 als kleine Genossenschaft nicht Reglemente von grossen Genossenschaften kopieren kann.

Ein Vermietungsreglement kann nicht das Gesetz ersetzen, nicht den Mietvertrag oder weitere Aspekte, die in andern Reglementen geregelt sind oder in Zukunft geregelt werden, wie z.B. ein Solidaritätsfonds.

- Wohnungszuteilungen sind immer eine Gratwanderung: z.B. können überspitzte Kriterien die eine Suche nach sehr spezifischen Zielgruppen verlangen, den Prozess enorm erschweren; fehlen andererseits Kriterien, haben bestimmte Zielgruppen keine Chance.
- Angestrebter Zeitplan: **2018**: Reglement bewilligt, Planung Ausschreibung. **2019**: Ausschreibung, Auswertung der Bewerbungen, Zuteilung, Verträge. **2020**: Einbezug der künftigen Bewohner/-innen in die weitere Planung. **2021**: Einzug?

Vorgängig zur GV hat eine Informations- und Fragestunde zum Vermietungsreglement stattgefunden, an der ca. 15 Mitglieder teilgenommen haben.

Fragen von Genossenschaftler/-innen:

- Fragen zu den Auswahlkriterien:
 - Wie wird entschieden, wenn zwei oder mehrere Parteien die Kriterien erfüllen und es nicht für alle eine Wohnung hat?
→ Am Ende eines Prozesses kann schlussendlich auch das Los entscheiden.
 - Das Kriterium «Verankerung im Quartier» wird von einem Mitglied kritisiert. Dies sei bei der Gründung kein Kriterium gewesen.
→ Die wbg8 hat bei der Projektvergabe u.a. mit der Tatsache gepunktet, dass die Genossenschaftsmitglieder grösstenteils aus dem Quartier stammen. Verankerung im Quartier heisst jedoch nicht nur, hier zu wohnen, der Bezug kann sehr vielfältig sein. Es ist zudem nur ein Kriterium unter anderen.
 - Das Mitglied stellt den Antrag, dieses Kriterium im Vermietungsreglement zu löschen.

▶ **Mit 16 JA- zu 29 NEIN-Stimmen, wird der Antrag abgelehnt.**
- Frage zur Zusammensetzung der Veko: Bildet die Veko die unterschiedlichen gesellschaftlichen Aspekte ab (Geschlecht, Generationen, neue und alte Genossenschaftsmitglieder, usw.)?
→ Es hatten sich diverse Genossenschaftsmitglieder für die Arbeit in der Veko gemeldet. Der Vorstand formulierte sieben Kriterien - anhand von diesen wurde dann die Auswahl der Personen für die Veko getroffen.
- Frage zu den Belegungsvorschriften: Wird ein Monitoring eingerichtet, wie verhält es sich mit der Meldepflicht?
→ Es muss sicher eine Form des Monitorings entwickelt werden, aber so weit sind wir noch nicht.
- Frage zur Solvenz: Einerseits ist verständlich, dass künftige Mieter/-innen in der Lage sein müssen, die Miete und Pflichtanteilscheine zu bezahlen, andererseits wird moniert, dass die Berücksichtigung der finanziellen Verhältnisse ungenügend formuliert ist. Es wird befürchtet, dass Finanzkraft höher gewichtet wird.
 - Ein Mitglied stellt den Antrag, dass der Vorstand mit einer Formulierung ergänzt, dass die finanziellen Verhältnisse bei der Auswahl Berücksichtigung finden. Zu diesem Punkt entwickelt sich eine engagierte Diskussion.
→ Ein solcher Ergänzungsantrag kann der Vorstand jedoch nicht ausführen, da er nicht eigenmächtig im Anschluss an die GV das Reglement ändern kann, ohne die korrekte Formulierung eines Änderungsantrages. Das Mitglied zieht den Ergänzungsan-

trag zurück. Die Veko wird dieses Anliegen als wichtigen Punkt in ihre weitere Arbeit einbeziehen.

- ▶ **Das Vermietungsreglement wird mit 48 JA-Stimmen zu 1 NEIN-Stimme angenommen.**

7. Wahl des Vorstandes und der Revisionsstelle

- Wahl der bisherigen Vorstandsmitglieder: Katharina Sommer, Präsidentin, Susanne Stähli, Vizepräsidentin und Kassierin, Willi Egloff, Lukas Gutzwiller, Angela Jäggi, Andreas Maierhofer; Julien Neruda und Jürg Weber stellen sich für ein weiteres Jahr zur Verfügung.
- ▶ **Der bisherige Vorstand wird einstimmig wiedergewählt.**
- Wahl der Revisionsstelle: Für das Jahr 2018 stellt sich die bisherige Revisionsstelle, Treuhand U. Müller GmbH, wieder zur Verfügung.
- ▶ **Die Revisionsstelle wird einstimmig wiedergewählt.**

8. Information über den aktuellen Stand des Projekts

- Die Zwischennutzung des Areals ist bis Ende Januar 2019 verlängert worden, dies im Interesse der Bauherrschaft, damit das Gelände genutzt wird und nicht leer steht.
- Christine Elbe informiert die Mitglieder über einzelne Aspekte zum Stand der Baueingabe, welche für Mai 2018 geplant ist. Voraussetzung für eine Baueingabe ist die Vollständigkeit der Unterlagen, damit die Prüfung der Baueingabe überhaupt begonnen wird. Die Vollständigkeit der Unterlagen ist eine hoch komplexe Angelegenheit. Anhand von einigen Beispielen zeigt Christine auf, was unter «Vollständigkeit der Unterlagen» zu verstehen ist:
 - Die Label [Minergie-ECO](#) und [2000 Watt-Areal](#) müssen erreicht werden. Alle zwei Jahre muss dann das 2000-Watt-Areal Label überprüft werden. Den zukünftigen Mieterinnen und Mietern wird die [Allthings App](#) zur Verfügung stehen. Zudem müssen für das Areal diverse Konzepte erstellt werden, u.a. zur Mobilität, zur Biodiversität und zur Entsorgung.
 - Christine Elbe erläutert den Inhalt des Biodiversitätskonzepts. Dies beinhaltet u.a. eine extensive Begrünung, naturnahe Dachbegrünung, Sickerflächen, Unterstützung von Wildtieren, einheimisches Gehölz, eine minimale Beleuchtung, die Mensch und Tier nicht stören soll sowie das Verbot, Neophyten zu pflanzen.

9. Anträge von Mitgliedern: Keine

10. Datum ordentliche GV 2019: Montag, 29. April 2019

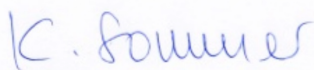
11. Varia

- **Nachfolge von Robert Brunner für die Buchhaltung:** Robert Brunner hat auf die heutige GV sein Mandat als Buchhalter der wbg8 niedergelegt. Petra Jänichen hat sich für die Übernahme dieser Aufgabe gemeldet. Ihr wird herzlich gedankt.
- **Tag der Nachbarschaft am 25.05.2018:** Es ist geplant, auch in diesem Jahr auf dem Areal des Tramdepots den Tag der Nachbarschaft zu feiern.
Zwei Genossenschaftsmitglieder haben ihre Mitarbeit bereits angemeldet.
Bitte an weitere interessierte Genossenschaftsmitglieder, sich über info@wbgacht.ch oder direkt bei Kathrin Sommer zu melden.

Ende des ordentlichen Teils der GV: 21:35 Uhr

2. Teil: Gemeinsamer Apéro.

Die Vorsitzende:



Kathrin Sommer, Präsidentin

Die Protokollführerin:



Susanne Stähli, Vizepräsidentin