

Protokoll der ordentlichen Generalversammlung 2006

Traktanden:

1. Begrüssung
2. Wahl der Stimmenzähler/-innen
3. Jahresbericht 2005
4. Sanierung Dändlikerweg 37 / Dändlikerrain 3 - Bauabschlussbericht
5. Betriebsrechnung, Bilanz und Bericht der Kontrollstelle 2005
6. Déchargeerteilung an die Verwaltung
7. Budget 2006
8. Statutenänderungen
9. Demissionen
10. Wahlen
 - a) Wahl eines neuen Verwaltungsmitglieds
 - b) Wahl des Präsidenten
11. Wahl der Kontrollstelle
12. Wahl der externen Schätzer
13. Anträge der Genossenschafterinnen und Genossenschafter
14. Verschiedenes

Datum: 18. Mai 2006
Zeit: 19:00 Uhr bis 21:25 Uhr
anwesend: 161 stimmberechtigte Genossenschafterinnen und Genossenschafter
[Maximalwert] (absolutes Mehr: 81 Stimmen, 2/3 Mehr: 108 Stimmen)

Gäste: Herr Müller, Coop Bank
Herr Stefan Jordi, TIS GmbH

entschuldigt: Herr Heinz Kneubühl
Frau Nelly Krebsler
Herr Rudolf Lang
Herr Peter Müller
Herr Beat Scheidegger
Herr Peter Schudel
Herr Roger Rosenkranz
Herr Peter Berner
Frau Katharina Riniker
Frau Renata Clausen
Frau Martha Minning
Frau Ella Zürcher
Herr Urs Zulauf
Herr Bernhard Gehri

Protokoll: Herr Martin Röthlisberger

1. Begrüssung

Präsidentin Eveline Mürner eröffnet – gestützt auf Art. 13 und Art. 15 der Statuten – die ordentliche Generalversammlung 2006 der Siedlungsgenossenschaft Wylergut um 19:00 Uhr.

Weiter begrüsst sie die anwesenden Genossenschafterinnen und Genossenschafter sowie die oben erwähnten Gäste und verliest die Liste der entschuldigten Genossenschafterinnen und Genossenschafter.

Die Präsidentin macht darauf aufmerksam, dass die Einberufung der Generalversammlung durch den Versand der Einladungen gemäss den gesetzlichen und statutarischen Bestimmungen fristgerecht und formell richtig stattgefunden habe.

Angesichts der Menge der Traktanden werde sie sich auf die Erörterungen im Blettli stützen und nicht alles wiederholen, was darin stehe. Weiter bitte sie auch die Versammlung, allfällige Voten kurz zu halten.

Auf Nachfrage der Präsidentin werden keine Anträge auf Abänderung der Traktandenliste gestellt.

2. Wahl der Stimmenzähler

Als Stimmenzähler werden Alfred Rohrer, Daniel Tschopp, Ulrich Bichsel, Felix Zumwald, Hans Sahli, Rudolf Schneeberger, Jürg Salvisberg und Gerhard Enggist vorgeschlagen. Da gegen diese Stimmenzähler keine Einwände erhoben werden, lässt die Präsidentin eine Auszählung vornehmen: Es wird eine Präsenz von ursprünglich 152 anwesenden stimmberechtigten Genossenschafterinnen und Genossenschäftern ermittelt. Während des Beginns der Versammlung und noch vor den Abstimmungen zu den neuen Statuten oder den Wahlen steigert sich dieser Wert auf 161 anwesende Stimmen, woraus ein absolutes Mehr von 81 Stimmen und ein 2/3 Mehr von 108 Stimmen resultiert.

Gemäss Art. 15 Abs. 3 der Statuten werde das Protokoll der GV durch drei gewählte Stimmenzählerinnen und Stimmenzähler innerhalb eines Monats genehmigt und anschliessend veröffentlicht. Für diese Aufgabe hätten sich die Stimmenzähler Gerhard Enggist, Hans Sahli und Alfred Rohrer zur Verfügung gestellt. Von der Versammlung werden gegen diese Personen keine Einwände erhoben.

3. Jahresbericht 2005

Die Präsidentin verweist auf den Bericht in der Einladung zur diesjährigen Generalversammlung auf den Seiten zwei bis vier. Sie teilt weiter mit, dass im letzten Jahr die Statutenrevisi-on, die Umsetzung der Entscheide der GV und die Sanierung der Häuser am Dändlikerweg 37 und Dändlikerrain 3 die wichtigsten Ereignisse gewesen seien. Da keine Fragen gestellt werden, schreitet die Präsidentin Eveline Mürner zur Abstimmung:

Der Geschäftsbericht 2005 wird einstimmig ohne Enthaltungen genehmigt.

4. Sanierung Dändlikerweg 37 / Dändlikerrain 3 – Bauabschlussbericht

Die Präsidentin erteilt das Wort an das Verwaltungsmitglied A. Bieri, welcher die Bauabschlussrechnung präsentiert. Dieser geht die einzelnen Posten kurz durch und informiert, dass nur die speziell markierten Zahlen bereits definitiv seien. Es könne festgehalten werden, dass das genehmigte Budget von CHF 2'409'560.- nicht aufgebraucht worden sei, momentan sei man mit einem Betrag von CHF 2'360'048.20 noch rund CHF 50'000.- unter dem Budget, so dass dieses voraussichtlich eingehalten werden könne.

Die Präsidentin dankt A. Bieri für seine Ausführungen und teilt mit, dass über diese Abrechnung nicht speziell Beschluss gefasst werden müsse, da sie bereits in der Jahresrechnung enthalten sei.

5. Betriebsrechnung, Bilanz und Bericht der Kontrollstelle 2005

Betriebsrechnung und Bilanz

Die Präsidentin verweist auf die Erläuterungen in der Einladung zur GV auf Seite 7, den Revisorenbericht auf Seite 8/9 sowie auf die abgedruckte Betriebsrechnung und Bilanz auf den Seiten 12/13 hin.

Sie teilt mit, dass im Jahre 2005 ein Gewinn von CHF 235'722.- erwirtschaftet worden sei, sowohl Aufwand als auch Ertrag seien im erwarteten Rahmen ausgefallen.

Herr D. Tschopp erkundigt sich, wieso auf den Liegenschaften keine Abschreibungen vorgenommen worden seien und aufgrund welcher Grundlage die Bewertung der Liegenschaften vorgenommen worden sei. Der Buchhalter der SGW, Herr S. Jordi von der TIS GmbH, antwortet ihm, dass das Steuerproblem betreffend Sanierungskosten Polygonstrasse nach wie vor offen sei. Die unflexible Haltung der Steuerverwaltung habe in den letzten Tagen klar gemacht, dass das Problem in diesem Jahr nicht gelöst werden könne.

Solange der Ausgang des noch hängigen Steuerverfahrens offen sei, seien die steuerlichen Konsequenzen der vorliegenden Jahresrechnung (insbesondere von Abschreibungen) nicht abschätzbar. Darum sei es nach Meinung der TIS GmbH nicht vertretbar, die Rechnung bereits an der heutigen GV zu genehmigen, da die genehmigte Rechnung unverändert in die Steuererklärung übernommen werden müsste. Deshalb empfehle er der Generalversammlung und der Verwaltung dringend, die Genehmigung der vorliegenden Jahresrechnung auf die nächste ordentliche GV zu verschieben.

Frau E. Mürner dankt Herrn S. Jordi für seine Ausführungen und fragt Herrn Tschopp, ob damit seine Frage zufriedenstellend beantwortet sei. Dieser bejaht dies und regt an, dass die Verwaltung in Zukunft neben der Steuerbilanz auch eine Handelsbilanz aufstelle, damit man die wirklichen Werte der Liegenschaften überprüfen könne. E. Mürner antwortet ihm, dass sie damit keine Probleme habe und man dies in Zukunft machen könne.

Weiter teilt sie mit, dass die Verwaltung den Antrag der TIS GmbH unterstütze und dass deshalb heute die Betriebsrechnung und die Bilanz nicht genehmigt, sondern nur zur Kenntnis genommen werden sollen.

Da keine weiteren Fragen zur Betriebsrechnung und Bilanz gestellt werden, lässt die Präsidentin diese unter Verweisung auf den Revisorenbericht 2005 auf S. 8/9 in der Einladung zur Kenntnis nehmen:

In der Folge werden Betriebsrechnung, Bilanz und Bericht der Kontrollstelle 2005 einstimmig und ohne Enthaltungen zur Kenntnis genommen.

6. Déchargeerteilung an die Verwaltung

Die Präsidentin informiert die anwesenden Genossenschafterinnen und Genossenschafter, dass die Versammlung mit der Déchargeerteilung bestätige, dass die Buchhaltung und Amtsführung der Verwaltung dem Gesetz, den Statuten und den einschlägigen Regeln der kaufmännischen Buchführung entsprechen würden.

Auf Anfrage eines Genossenschafters teilt die Präsidentin mit, dass der Verwaltung die Décharge auch erteilt werden könne, wenn über die Jahresrechnung nicht habe Beschluss gefasst werden können.

Da keine weiteren Fragen gestellt werden, lässt die Präsidentin über die Déchargeerteilung in globo abstimmen:

Der Verwaltung wird bei 1 Enthaltung einstimmig die Décharge erteilt.

7. Budget 2006

Die Präsidentin verweist auf den Kommentar auf der Seite 11 sowie auf das abgedruckte Budget auf Seite 12, letzte Spalte in der Einladung zur diesjährigen Generalversammlung. Sie teilt mit, dass man für das Jahr 2006 mit einem ähnlichen Aufwand und Ertrag wie im Vorjahr rechne. Aufgrund der Sanierung am Dändlikerrain 3 und am Dändlikerweg 37 werde man etwas tiefere Mietzinseinnahmen haben, zudem würden sich die Kosten für die Sanierung im Jahr 2006 ungefähr gleich hoch präsentieren wie im Jahr 2005. Da zum Budget keine Fragen gestellt werden, lässt die Präsidentin darüber abstimmen:

In der Folge wird das Budget 2006 bei einer Enthaltung einstimmig genehmigt.

8. Statutenänderungen

Die Präsidentin teilt mit, dass das Ziel der vorliegenden Anträge die rechtliche Bereinigung der Statuten sei und dass man die durch die Verwaltung gewonnenen Erkenntnisse der letzten Monate in die Statuten einfließen lassen wolle. Die Stichworte der heutigen Bereinigung seien insbesondere Rechtssicherheit und Rechtsgleichheit.

Wie die Genossenschafterinnen und Genossenschafter der Einladung hätten entnehmen können, beabsichtige man an der heutigen GV, Grundsatzentscheide zu fällen, welche dann durch einen noch einzusetzenden Statutenausschuss zuhanden einer ausserordentlichen GV in die zukünftigen Statuten eingebettet würden.

Durch eine Folie präsentiert die Präsidentin den Anwesenden die heutigen vier Hauptthemen, welche zunächst die Bereinigung des Vorkaufsrechtes betreffen, dann die Frage der Mitgliedschaft, die Frage der Anteilscheinregelung und schliesslich den Beschluss über das weitere Vorgehen.

In der Einladung seien den Genossenschafterinnen und Genossenschaftern die Erkenntnisse der Verwaltung dargelegt worden, ebenfalls habe die Verwaltung den interessierten Genossenschafterinnen und Genossenschaftern an einem Infoanlass am 27. April 2006, welcher sehr gut besucht worden sei, die Ausgangslage präsentiert. Dies sei notwendig gewesen, weil einerseits die Statutenfrage ein sehr komplexes Thema sei und andererseits auch die Verwaltung Zeit gebraucht habe, um sich über das weitere Vorgehen ein Bild zu machen.

1. Auflagen für den Verkauf und die Vermietung von Liegenschaften

Das heute in den Statuten im Artikel 9bis verankerte Vorkaufsrecht sei rechtlich nicht mehr durchsetzbar. Dies, weil im Jahre 1994 die gesetzliche Grundlage im Obligationenrecht geändert worden sei und deshalb heute für die gültige Vereinbarung eines limitierten Vorkaufsrechtes, bei welchem der Kaufpreis zum Voraus bestimmt oder bestimmbar sei, eine öffentliche Verurkundung durch einen Notar notwendig sei. Deshalb sei es nicht möglich, das Vorkaufsrecht in den Statuten zu verankern, sondern die Verwaltung müsste mit jedem einzelnen Hauseigentümer ein Vorkaufsrecht vertraglich neu vereinbaren. Da dieser Weg nicht praktikabel und heute nicht mehr mehrheitsfähig wäre, schlage die Verwaltung vor, dass der Artikel 9bis in den Statuten gestrichen werde.

In der Folge präsentiert die Präsidentin noch einmal kurz die vier Anträge gemäss Seite 18 der Einladung zur diesjährigen Generalversammlung, über die in der Folge zum Thema „Auflagen / Vorkaufsrecht“ abgestimmt werde.

Frau Lanfranchi stellt die Frage, ob es möglich sei, den Mietern eines Eigentumshauses ein Vorkaufsrecht in den Statuten einzuräumen.

Die Präsidentin entgegnet, dass dies aus rechtlichen Gründen nicht möglich sei, da die Genossenschaft den Hauseigentümern nicht vorschreiben könne, an wen sie ihr Haus verkaufen sollen. Es erscheine auch der Verwaltung wünschenswert, wenn die Mieterinnen und Mieter eines Einfamilienhauses die Möglichkeit hätten, dieses zu kaufen, wenn der oder die

Eigentümer/-in es verkaufen möchte. In der Praxis werde dies auch oft gemacht, aber die Genossenschaft habe hierauf keinen Einfluss.

Herr Suter meldet sich zu Wort und teilt mit, dass es in seinen Augen keinen Sinn mache, die heutigen Auflagen betreffend Verkaufspreis und Einkinderregel als Absichtserklärung in die Statuten aufzunehmen, da es ja trotzdem nicht durchsetzbar sei. Er sei deshalb dagegen, diese Absichtserklärung in die Statuten aufzunehmen.

Die Präsidentin entgegnet, dass es durchaus Sinn mache, da es ja nach wie vor der politische Wille der Genossenschafterinnen und Genossenschafter sei, wie auch die letztjährige Umfrage zum Ausdruck gebracht habe

Herr Hassler erkundigt sich, ob die Streichung der Auflagen und des Vorkaufsrechts einen Einfluss auf den Eigenmietwert bzw. den amtlichen Wert der Liegenschaften habe.

Die Präsidentin teilt ihm mit, dass die Verwaltung diese Frage mit der kantonalen Steuerverwaltung abgeklärt habe und dies nicht der Fall sei. Unter dem Traktandum „Verschiedenes“ werde noch darüber informiert.

Da das Wort von den Genossenschafterinnen und Genossenschaftern nicht mehr gewünscht wird, lässt die Präsidentin die anwesenden Stimmen noch einmal auszählen, da seit der Zählung zu Beginn der GV noch einige Genossenschafterinnen und Genossenschafter den Raum betreten haben.

Die Auszählung ergibt eine Anwesenheit von 161 stimmberechtigten Genossenschafterinnen und Genossenschaftern, was ein absolutes Mehr von 81 Stimmen und ein Zweidrittelmehr von 108 Stimmen ergibt.

In der Folge wird über den **Antrag 1**, die Abschaffung des gesamten Artikels 9bis, der das Vorkaufsrecht regelt, abgestimmt (Zweidrittelmehr erforderlich):

Der Artikel 9bis der Statuten wird bei 5 Gegenstimmen und 20 Enthaltungen ersatzlos gestrichen.

In der Folge wird über den **Antrag 2** abgestimmt, welcher die Verwaltung beauftragt, an einer ausserordentlichen Generalversammlung bereinigte Statuten vorzulegen:

Die Verwaltung wird einstimmig bei 15 Enthaltungen beauftragt, an einer ausserordentlichen Generalversammlung revidierte Statuten vorzulegen, welche die Anpassungen aufgrund der Aufhebung des Art. 9bis beinhalten.

In der Folge erläutert die Präsidentin noch einmal kurz den **Antrag 3**, welcher beinhalte, dass die bisherigen Auflagen für den Verkauf und die Vermietung von Einfamilienhäusern als Absichtserklärung in die Statuten aufgenommen werden sollen. Da keine Wortmeldungen erfolgen, schreitet die Präsidentin zur Abstimmung (einfaches Mehr erforderlich):

Der Antrag 3 wird bei 25 Gegenstimmen und 12 Enthaltungen angenommen.

Die Präsidentin informiert, dass die Verwaltung mit **Antrag 4** den Genossenschafterinnen und Genossenschaftern beantrage, die Aufhebung des Artikels 9bis auf den 19. Mai 2006 in Kraft zu setzen. Da das Wort nicht gewünscht wird, lässt die Präsidentin abstimmen (Zweidrittelmehr erforderlich):

Der Artikel 9bis wird bei 5 Gegenstimmen und 14 Enthaltungen per 19. Mai 2006 ausser Kraft gesetzt.

2. Rechtsgleichheit bei der Mitgliedschaft

Die Präsidentin teilt mit, dass seit der Drucklegung der Einladung für diese Generalversammlung und seit der Informationsveranstaltung vom 27. April 2006 noch Abklärungen zum The-

ma Mitgliedschaft gemacht worden seien, welche neue Erkenntnisse zu Tage gebracht hätten. Deshalb seien die Anträge auf Seite 20 der Einladung zu der heutigen Generalversammlung noch einmal überarbeitet worden und würden den Genossenschafterinnen und Genossenschaftern modifiziert vorgelegt.

Sie sei froh mitteilen zu können, dass es rechtlich zulässig sei, die Mieterinnen und Mieter von Einfamilienhäusern als Genossenschafterinnen und Genossenschafter aufzunehmen und zu behalten.

Vorab erlaube sie sich jedoch eine persönliche Bemerkung: Es sei schon die Frage aufgetaucht, ob es denn unter den gegebenen Umständen überhaupt noch Sinn mache, die Genossenschaft in der heutigen Form mit Einfamilienhauseigentümern bzw. –mieterinnen und Mehrfamilienhausmietern/-innen weiterzuführen. Sie sei der klaren Ansicht, dass es noch Sinn mache. Durch die Grösse, welche die Genossenschaft so bewahre, sei sie gegenüber der Stadt und weiteren Behörden ein nicht zu unterschätzender Verhandlungspartner, der auch gehört werde. Zudem habe die Genossenschaft im letzten Jahr drei Einsprachen gemacht, welche allen Genossenschafterinnen und Genossenschaftern zugute gekommen sei. Des weiteren gebe es diverse Anlässe, engagierte Kulturgruppen und den Treff. Auch sei es der Verwaltung im letzten Jahr gelungen, dass die Stadt eine Tagesschule am Dändlikerrain 3 eingerichtet habe. Weiter würden Genossenschafterinnen und Genossenschafter bei der Vergabe einer Wohnung bevorzugt behandelt, und auch Mieterinnen und Mieter von genossenschaftseigenen Liegenschaften würden jeweils Einfamilienhauseigentümern vermittelt, welche ihr Haus verkaufen oder vermieten möchten. Des weiteren sei die Verwaltung momentan auch im Gespräch mit der Cablecom, damit die Genossenschafterinnen und Genossenschafter von einem verbilligten Tarif profitieren könnten. Aus diesen Gründen sei sie der Ansicht, dass die Genossenschaft in ihrer heutigen Mitgliederstruktur erhalten werden solle. In der Folge informiert die Präsidentin über eben diese Mitgliederstruktur. Zum einen gebe es eine Mitgliedschaftspflicht für Hauseigentümer/-innen und für Mieter/-innen.

Die Hauseigentümer/-innen seien aufgrund einer Vormerkung im Grundbuch automatisch Mitglied der Genossenschaft, sobald sie das Haus erwerben würden. Die Mieterinnen und Mieter von genossenschaftseigenen Wohnungen hingegen würden durch den Mietvertrag Genossenschaftsmitglieder. Die Mieter von im Privatbesitz stehenden Einfamilienhäusern hätten jedoch mit der Genossenschaft keinen Vertrag, weshalb sie auch nicht automatisch Genossenschaftsmitglieder würden. Es gebe zudem keine rechtliche Grundlage dafür, die eine obligatorische Mitgliedschaft der Mieterinnen und Mieter von Einfamilienhäusern zulasse. Deshalb schlage die Verwaltung vor, dass die Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer statutarisch verpflichtet werden, der Verwaltung neue Mieterinnen und Mieter in ihren Liegenschaften zu melden, damit diese zur Mitgliedschaft in der Genossenschaft eingeladen werden könnten. Sogenannte Sympathiemitglieder seien in Zukunft unzulässig. Da es in der SGW eine Mitgliedschaftspflicht gebe, müsse die Mitgliedschaft klar eingeschränkt werden auf Personen, die ein Einfamilienhaus im Wylergut besitzen oder die hier wohnen.

Der **Antrag 5** der Verwaltung laute neu folgendermassen.

„Hauseigentümer/innen und Mieter/innen der Mehrfamilienhäuser müssen Mitglied der SGW werden.

Mieter/innen von Einfamilienhäusern können Mitglied der SGW werden.

Die Hauseigentümer sind verpflichtet, der Verwaltung Mutationen bei Vermietungen *zwecks Aufnahme der Mieter/innen der Einfamilienhäuser in die Genossenschaft* zu melden.“

Herr Tschopp meldet sich zu Wort und merkt an, dass es hier um das Thema Rechtsgleichheit gehe. Aus seiner Sicht sei diese Bestimmung aber rechtlich gar nicht durchsetzbar und er verstehe deshalb auch die Idee dieser Bestimmung nicht.

Die Präsidentin antwortet ihm, dass seine Behauptung zur rechtlichen Zulässigkeit so nicht zutrefte. Das eidgenössische Handelsregisteramt habe solche Bestimmungen in andern Wohnbaugenossenschaften bereits genehmigt. Die Idee sei, dass Mieterinnen und Mieter von Einfamilienhäusern die Möglichkeit haben sollen, in der Genossenschaft mitzureden und mitzubestimmen, da ja auch sie im Quartier wohnen würden. Da die Genehmigung der Miet-

verträge durch die Verwaltung in Zukunft entfallen werde, hätte die Verwaltung gar keine Kenntnisse mehr von Mieterwechseln und könne deshalb die Mieterinnen und Mieter nicht mehr anfragen, ob sie Genossenschafterin oder Genossenschafter werden möchten. Herr Frei meldet sich zu Wort und teilt den Anwesenden mit, dass die Texte an der Leinwand aus seiner Sicht falsch formuliert seien. Es müsse den Eigentümerinnen und Eigentümern nur empfohlen werden, Mieterwechsel zu melden und es dürfe sich hierbei nicht um eine Verpflichtung handeln.

Die Präsidentin entgegnet ihm, dass eine Nichtmeldung zwar keine rechtliche Konsequenzen haben würde, doch sei es aus Sicht der Genossenschaft wünschenswert, wenn möglichst viele Mieterinnen und Mieter gemeldet würden, damit man sie kontaktieren könne. Dies sei aus Sicht der Verwaltung nur über eine Verpflichtung möglich.

Herr Jenni meldet sich zu Wort, wie das in Zukunft vor sich gehen werde und wer die Leute anfrage. Der 2. und 3. Abschnitt müssten verkoppelt werden, zudem möchte er wissen, wie diese Bestimmung durchsetzbar sei.

Die Präsidentin antwortet ihm, dass es sinnvoll sei, wenn die Mieterinnen und Mieter Genossenschafter/-innen würden. Die Verwaltung werde sie kontaktieren und ihnen empfehlen, Mitglied der Genossenschaft zu werden.

Herr Schütz meldet sich zu Wort und erkundigt sich, wie es sich mit dem Anteilscheinkapital verhalte, wenn die Mieter/-innen von Einfamilienhäusern ihre Mitgliedschaft aufgeben würden, ob die Genossenschaft in der Lage sei, so viel Geld zurückzubezahlen.

Die Präsidentin antwortet ihm, dass dies durch die Verwaltung abgeklärt worden sei und dass dies möglich sei, da die Genossenschaft über genügend liquide Mittel verfüge.

Herr Eichholzer meldet sich zu Wort und möchte wissen, ob dies nicht gegen das Prinzip der offenen Tür in einer Genossenschaft verstosse, wenn der Austritt aus der Genossenschaft für Einfamilienhauseigentümer/-innen nicht möglich sei.

Die Präsidentin antwortet ihm, dass der Artikel 850 im Obligationenrecht genau diese Ausnahme regle und dass dieser Artikel insbesondere für Wohnbaugenossenschaften im Gesetz aufgenommen wurde.

Herr Canonica meldet sich zu Wort und teilt den Anwesenden mit, dass es bei anderen Vereinigungen wie Stockwerkeigentümergeinschaften oder Aktiengesellschaften jeweils nur eine Stimme gebe pro Einheit. Er schlage deshalb vor, dass die Mieter/-innen von Einfamilienhäusern durch die Eigentümer/-in eine Vollmacht ausgestellt erhalten könnten, mit welcher sie ihre Mitgliedschaftsrechte in der Genossenschaft wahrnehmen könnten.

Die Präsidentin antwortet ihm, dass dies grundsätzlich möglich wäre, doch dann hätten entweder nur die Eigentümerschaft oder aber die Mieterschaft eine Stimme. Zudem seien die Eigentümer über die Vormerkung Genossenschaftsmitglieder, die Mitgliedschaft sei „unveräusserlich“.

Da das Wort von den Anwesenden im Saal nicht mehr gewünscht wird, schreitet die Präsidentin zur Abstimmung (einfaches Mehr erforderlich):

Der Antrag 5 wird mit 119 Stimmen bei 21 Enthaltungen angenommen.

Die Präsidentin informiert die Genossenschafterinnen und Genossenschafter, dass der **Antrag 6** neu folgendermassen laute:

„Wer nicht mehr oder noch nicht Eigentümer/in oder Mieter/in eines Hauses oder einer Wohnung im Wylergut ist, muss aus der Genossenschaft austreten (keine Sympathiemitglieder).“

Da zu diesem Antrag keine Wortmeldungen erfolgen, lässt die Präsidentin über den Antrag abstimmen:

Der Antrag 6 wird bei 4 Enthaltungen einstimmig angenommen.

Die Präsidentin teilt den Genossenschafterinnen und Genossenschafte rn mit, dass sich der **Antrag 7** nicht geändert habe, als Beispiel könne sich die Verwaltung aber einen Beitrag von CHF 50.- vorstellen. Für die Abstimmung ist das einfache Mehr erforderlich:

In der Folge wird der Antrag 7 bei 1 Enthaltung einstimmig angenommen.

Die Präsidentin erläutert kurz den **Antrag 8** der Verwaltung, welcher gegenüber dem Text in der Einladung nicht geändert habe. Den Mieterinnen und Mietern der genossenschaftseigenen Liegenschaften werde ein zusätzlicher jährlicher Verwaltungskostenanteil für die Wohnungsverwaltung in Rechnung gestellt. Dieser müsse durch zwölf teilbar sein und liege zum Beispiel in der Grössenordnung von CHF 48.-. Für den Antrag 8 ist das einfache Mehr erforderlich:

Der Antrag 8 wird bei 2 Gegenstimmen und 0 Enthaltungen angenommen.

Der **Antrag 9** laute neu folgendermassen:

„Pro Wohneinheit gibt es grundsätzlich eine Mitgliedschaft. *Zwei Mitgliedschaften gibt es pro Wohneinheit ausnahmsweise, wenn ein Einfamilienhaus vermietet ist.*
Art. 3, Abs. 3 ist zu streichen.“

Die Präsidentin teilt mit, dass es in Zukunft also möglich sei, pro Wohneinheit zwei Mitgliedschaften zu haben, wenn ein Einfamilienhaus vermietet sei. Dies sei mit dem Schweizerischen Verband für Wohnungswesen noch einmal abgeklärt worden und möglich. Da keine Wortmeldungen erfolgen, wird über den Antrag 9 abgestimmt (einfaches Mehr erforderlich):

Der Antrag 9 wird bei 13 Gegenstimmen und 4 Enthaltungen angenommen.

3. Anteilscheine

Die Präsidentin informiert die anwesenden Genossenschafterinnen und Genossenschafte rn, dass die Anträge 10 und 11 im Vergleich zu den Anträgen in der Einladung zur heutigen GV nicht geändert hätten.

Der **Antrag 10** bedeute, dass in Zukunft alle Genossenschafterinnen und Genossenschafte rn zwei Anteilscheine zeichnen müssten, egal ob sie Mieter/-in einer Genossenschaftswohnung oder Eigentümer/-in eines Hauses seien. Da das Wort nicht gewünscht wird, schreitet die Präsidentin zur Abstimmung (einfaches Mehr erforderlich):

Der Antrag 10 wird einstimmig ohne Enthaltungen angenommen.

Die Präsidentin erläutert, dass insbesondere in den Mansarden der Mehrfamilienhäuser relativ viele Wechsel der Mieterschaft zu verzeichnen seien. Deshalb sei es sinnvoll, wenn Mieter/-innen von Mansarden, Einstellhallenplätzen und Garagen nicht Genossenschaftsmitglieder werden könnten. Die Abstimmung über **Antrag 11**, für welchen das einfache Mehr erforderlich ist, ergibt:

Der Antrag 11 wird einstimmig ohne Enthaltungen angenommen.

4. Weiteres Vorgehen

Die Präsidentin informiert, dass die Verwaltung mittels **Antrag 12** beauftragt werden solle, zuhanden einer ausserordentlichen Generalversammlung neue Statuten auszuarbeiten. Dafür solle ein Statutenausschuss eingesetzt werden, welchem auch Genossenschafterinnen und Genossenschafte rn, welche nicht Mitglied der Verwaltung seien, angehören könnten. Die

Verwaltung habe bis jetzt drei Personen bestimmt, welche diesem Ausschuss angehören würden. Wer interessiert sei, diesem Ausschuss beizutreten, solle sich bei der Verwaltung melden. Die Abstimmung über Antrag 12 (einfaches Mehr erforderlich) ergibt:

Der Antrag 12 wird einstimmig und ohne Enthaltungen angenommen.

9. Demissionen

Die Präsidentin teilt den Anwesenden mit, dass im vergangenen Jahr mit den Demissionen von J. Rodriguez, B. Scheidegger, M. Röthlisberger und E. Mürner vier Rücktritte zu verzeichnen seien. Die Demissionen würden ihr schriftlich vorliegen und müssten von der Generalversammlung nicht genehmigt werden. Die Präsidentin würdigt die drei Verwaltungsmitglieder kurz und verdankt ihre zum Teil langjährige Tätigkeit. Sie teilt den Demissionierenden mit, dass sie sich nach der Generalversammlung bei ihr ein kleines Präsent abholen könnten.

In der Folge meldet sich Frau Frei zu Wort und bittet die anwesenden Genossenschafterinnen und Genossenschafter um einen kräftigen Applaus für die gute Arbeit der Verwaltung und insbesondere von E. Mürner.

10. Wahlen

a) Wahl eines neuen Verwaltungsmitglieds

Der zurücktretende Protokollführer M. Röthlisberger habe als Nachfolge Esther Scheitlin vorgeschlagen. Diese sei Juristin und befinde sich momentan in der Ausbildung zur Fürsprecherin.

In der Folge stellt sich E. Scheitlin kurz vor und begrüsst die anwesenden Genossenschafterinnen und Genossenschafter.

Darauf schreitet die Präsidentin zur Abstimmung:

Esther Scheitlin wird für eine Amtszeit von 4 Jahren einstimmig und ohne Enthaltungen in die Verwaltung gewählt.

b) Wahl des Präsidenten

In der Folge stellt die Präsidentin Herrn Andreas Zbinden vor, der sich für die Nachfolge im Präsidium zur Verfügung stelle. Sie habe sich über seine Bereitschaft, in der Verwaltung mitzuarbeiten und sich für das Präsidium zur Verfügung zu stellen, sehr gefreut. A. Zbinden sei bereits seit Anfang Jahr an den Verwaltungssitzungen mit dabei gewesen und habe in gewissen Dossiers bereits tatkräftig mitgeholfen. Sie erteilt ihm das Wort, worauf sich A. Zbinden den Anwesenden vorstellt.

Da seitens der Genossenschafterinnen und Genossenschafter keine weiteren Personen zur Wahl vorgeschlagen werden, schreitet die Präsidentin zur Abstimmung:

A. Zbinden wird für eine Amtszeit von 4 Jahren bei 3 Enthaltungen einstimmig als Verwaltungsmitglied und Präsident der Siedlungsgenossenschaft Wylergut gewählt.

In der Folge gratulieren die anwesenden Genossenschafterinnen und Genossenschafter per Applaus dem Gewählten zu seiner Wahl.

11. Wahl der Kontrollstelle

Die Präsidentin teilt den Genossenschafterinnen und Genossenschaf tern mit, dass sich die U. Müller GmbH weiterhin als Kontrollstelle zur Verfügung stelle. Sie bittet die Anwesenden, die bisherige Kontrollstelle für ein weiteres Jahr zu wählen:

Die Unternehmung U. Müller GmbH wird bei 1 Enthaltung einstimmig für die Dauer eines Jahres als Kontrollstelle gewählt

12. Wahl der externen Schätzer

Die Präsidentin informiert, dass die Verwaltung infolge Gegenstandslosigkeit das Traktandum 12 zurückziehe.

13. Anträge der Genossenschafterinnen und Genossenschaf ter

Der Antragsteller R. Tüscher zieht auf Anfrage der Präsidentin seinen Antrag infolge Gegenstandslosigkeit zurück.

14. Verschiedenes

Amtlicher Wert der Häuser im Wylergut

Die Präsidentin teilt mit, dass die Abklärungen der Verwaltung bei der Steuerverwaltung ergeben hätten, dass der amtliche Wert und somit auch der Eigenmietwert der Liegenschaften aufgrund der heute gefällten Beschlüsse nicht ändern werde. Dies aus dem Grund, dass der amtliche Wert nach Dekreten und Gesetzen festgelegt werde und Verkaufsrestriktionen deshalb keinen Einfluss auf dessen Höhe hätten.

Cablecom

Die Präsidentin erteilt das Wort an den neuen Präsidenten A. Zbinden, welcher im ersten Halbjahr 2006 bereits an den Sitzungen der Verwaltung teilgenommen habe und sich insbesondere dem Dossier „Cablecom“ angenommen habe.

A. Zbinden teilt mittels Folien den Genossenschafterinnen und Genossenschaf tern mit, dass das Kabelnetz im Wylergut momentan der Genossenschaft gehöre, obwohl die Cablecom anderer Meinung sei. Die Cablecom habe in den letzten Jahren ca. CHF 150'000.- für die Modernisierung des Kabelnetzes investiert (Telefon und Internet).

Momentan übernehme die Genossenschaft das Inkasso der Cablecom-Gebühren, dafür gewähre die Cablecom einen Rabatt von 5%, welcher ab dem Jahre 2006 vollständig an die Genossenschafterinnen und Genossenschaf ter weitergegeben werden könne. Die Cablecom werde das Kabelnetz ab dem Jahre 2007 ins Eigentum übernehmen gegen Ausrichtung einer einmaligen Entschädigung von voraussichtlich CHF 24.- pro Haus bzw. Wohnung. Auch dieser Betrag solle vollständig an die Genossenschafterinnen und Genossenschaf ter weiter gegeben werden.

Die Pauschal-Kundenvereinbarung mit der Cablecom mit 5% Rabatt solle weiter geführt werden. Genossenschafterinnen und Genossenschaf ter, welche per Ende 2006 aus der Vereinbarung austreten wollten, müssten dies bis Ende Juni 2006 der Cablecom melden, worauf diese den vollen Betrag ohne Rabatt den Genossenschafterinnen und Genossenschaf tern direkt in Rechnung stellen werde. Auch sei es bis Ende Juni 2006 möglich, dass Personen, welche heute bereits separat mit der Cablecom einen Vertrag hätten, per 1. Januar 2007 wieder der Pauschalvereinbarung beitreten könnten Für plombierte Anschlüsse wer-

de nach wie vor keine Gebühr erhoben.

Radon-Messungen

Die Präsidentin informiert die Genossenschafterinnen und Genossenschafter, dass im letzten Jahr im Wylergut Radon-Messungen durch Herrn Hassler durchgeführt worden seien. Dieser hätte diese gratis erstellt, wofür sie ihm herzlich danke.

Die Resultate der Messungen seien durchwegs gut und im Wylergut seien nirgendwo erhöhte Strahlungswerte festgestellt worden.

Die Resultate würden im nächsten Heftli publiziert.

Dankeschreiben der Tagesschule Breitfeld / Wankdorf

Die Präsidentin liest den anwesenden Genossenschafterinnen und Genossenschaffern ein Dankeschreiben der Tagesschule Breitfeld / Wankdorf vor, worin sich diese für die neuen schönen Räumlichkeiten und die renovierte Küche bedankt. Am Samstag, den 20. Mai, würde dort von 10:00 Uhr bis 12:00 ein Tag der offenen Tür stattfinden, zu welchem sämtliche Genossenschafterinnen und Genossenschafter herzlich eingeladen seien.

Frau Berchten meldet sich zu Wort und fragt nach, wann die geplanten Lärmschutzwände erstellt würden.

Die Präsidentin antwortet ihr, dass die Genossenschaft selber gegen die geplanten Lärmschutzwände eine Beschwerde eingereicht habe, da auf Druck der Stadtgärtnerei die Schutzwände unten neben den Geleisen und nicht wie ursprünglich geplant oben an der Böschung erstellt werden sollten. Dadurch wäre jegliche Wirkung der Wände verloren gegangen. Im Moment sei das Verfahren noch hängig, weshalb man nicht sagen könne, wann sie erstellt würden. Sie hoffe, dass dies bald geschehe.

Auf eine Anschlussfrage von Frau Berchten antwortet die Präsidentin, dass sie diese in einem persönlichen Gespräch mit Frau Berchten nach der GV beantworten werde.

Herr Schneider meldet sich zu Wort und teilt mit, dass er an der heutigen Generalversammlung noch eine Information über die Wasserleitungen erwartet habe. Zudem möchte er wissen, wie der Stand betreffend Planung der blauen Zone sei. Des weiteren habe er gehört, dass die Garagen und die Einstellhallen auch an genossenschaftsfremde Mieterinnen und Mieter vergeben seien und er möchte wissen, ob dies zutreffe.

Die Präsidentin antwortet ihm, dass sie betreffend der Wasserleitungen nicht informiert sei, dass sie aber eine Information im nächsten Heftli veranlassen werde.

Betreffend der blauen Zone sei die Stadt momentan daran abzuklären, wo überall eine blaue Zone eingeführt werden könne, dies könne noch dauern. Betreffend externe Mieterinnen und Mieter von Garagen und Einstellhallenplätzen sei abzuklären, ob bei einer Einführung der blauen Zone diesen allenfalls gekündet werden solle und ob Genossenschafterinnen und Genossenschafter den Vorzug erhalten sollten.

Das Verwaltungsmitglied H.R. Lüthi meldet sich zu Wort und teilt den Anwesenden mit, dass es zutreffe, dass zum Teil Garagen oder Einstellhallenplätze an Personen vermietet seien, welche nicht im Wylergut wohnen würden. Dies komme daher, dass die Genossenschaft vor Jahren Mühe gehabt habe, alle Plätze zu vermieten. Deshalb seien damals zum Teil auch mit Externen Mietverträge abgeschlossen worden, die heute nach wie vor gültig seien.

Das Verwaltungsmitglied T. Maillard meldet sich zu Wort und teilt mit, dass er von der Stadtverwaltung informiert worden sei, dass die Abklärungen betreffend der blauen Zone durchaus noch dauern könnten, da momentan das Inventar aufgenommen werde. Es sei noch nichts Definitives entschieden worden.

Herr Bättig meldet sich zu Wort und möchte wissen, wie es dem ehemaligen Präsidenten L. Schmid heute gehe.

Die Präsidentin antwortet ihm, dass sie mit ihm keinen Kontakt mehr hatte und diese Frage deshalb nicht beantworten könne.

In der Folge meldet sich das Verwaltungsmitglied H.R. Lüthi zu Wort und dankt Eveline Mür-

ner für die viele und hervorragend geleistete Arbeit im vergangenen Jahr. Sie sei im Jahre 2003 in die Verwaltung gewählt worden und habe nach der ordentlichen GV 2005 die Leitung der Genossenschaft übernommen. Er wisse, dass sie neben ihrem Job, in welchem sie sehr engagiert sei, auch noch eine Familie habe, welche aufgrund der hohen Arbeitsbelastung für die Genossenschaft manchmal zu kurz gekommen sei. E. Mürner habe für die Kritiker stets ein offenes Ohr gehabt und habe diese in die Entscheidungsfindung stets eingebunden. Gewisse Zungen im Wylergut behaupteten zudem, dass aufgrund ihrer intensiven Befassung mit dem Thema „Statuten“ zum Teil die einzelnen Artikel schon in ihren Augen abgelesen werden könnten. Die Verwaltung und sicherlich auch die Genossenschaft danke ihr ganz herzlich für die geleistete Arbeit und wünsche ihr für die Zukunft alles Gute.

E. Mürner gibt den Dank zurück an die Mitglieder der Verwaltung, aber auch an die übrigen Genossenschafterinnen und Genossenschafter, welche sich im letzten Jahr für die Genossenschaft engagiert hätten. Insbesondere auch Frau Dürmüller gebühre für ihr Engagement in der Statutenfrage ein Dank.

Um 21:25 Uhr schliesst die Präsidentin die Versammlung und lädt sämtliche im Saal anwesenden Genossenschafterinnen und Genossenschafter ein, ein von der Genossenschaft spendiertes Nachtessen zu geniessen. Nach dem Essen werde von der Bank Coop für alle Anwesenden ein Kaffee spendiert.

Bern, 29. Mai 2006

Der Präsident

sig. Andreas Zbinden

Der Protokollführer

sig. Martin Röthlisberger

Das vorliegende Protokoll ist am 1. Juni 2006 durch die gewählten Stimmenzähler Gerhard Enggist, Alfred Rohrer und Hans Sahli gemäss Art. 15 Abs. 3 der Statuten genehmigt worden.