

## PROTOKOLL DER GENERALVERSAMMLUNG 2015

### Traktanden:

1. Begrüssung
2. Wahl der Stimmzähler/-innen + Protokollprüfer/-innen
3. Geschäftsbericht 2014
4. Betriebsrechnung, Bilanz und Bericht der Kontrollstelle 2014
5. Décharge-Erteilung an die Verwaltung
6. Mittelfristige Bau- und Finanzplanung (insbesondere Projekt Wohnungszusammenlegung 2016)
7. Budget und Jahresbeitrag 2015; provisorisches Budget 2016
8. Demissionen
9. Wahlen
  - a) Wiederwahl der Revisionsstelle
  - b) Wahl des Präsidiums
10. Anträge der Genossenschafterinnen und Genossenschafter (3 Anträge)
11. Diverses und Informationen
  - a) Einsprache gegen ZEB (Zukünftige Entwicklung der Bahninfrastruktur)
  - b) Informationen der Kommission Siedlungsentwicklung
  - c) Info EWB-Glasfasernetz
  - d) Nachtlärm Polygonstrasse
  - e) weitere nach Ansage

\*\*\*\*\*

Datum: 20. Mai 2015  
 Zeit: 19.00 Uhr bis 21.50 Uhr  
 Ort: Saal des SBB Restaurant WylerPark, Wylerstrasse 123, 3014 Bern  
 Gäste: Michael Kurzo, bankcoop  
 Daniel Blumer, Kompetenzzentrum gemeinnütziger Wohnungsbau  
 Karin Klöti, Immobilien Domänenverwaltung Burgergemeinde Bern  
 2 Studierende der Uni Fribourg  
 Entschuldigt: Peter Schudel  
 Ulrich Bichsel  
 Rudolf Lang  
 Sandra Schmied  
 Heinz und Hanspeter Bernhard  
 Nelly Krebsler  
 Sara Moschen  
 Olivia und Markus Anken  
 Erika und Beat Scheidegger  
 Martin Bucher  
 Christine und Simeon Räber  
 Heidi Gugger  
 Leitung: Thomas Gees, Präsident

Protokoll: Kathrin Feuz

## 1. Begrüssung

Der Präsident begrüsst die Genossenschafterinnen und Genossenschafter zur Generalversammlung der Siedlungsgenossenschaft Wylergut und stellt fest, dass alle Verwaltungsmitglieder anwesend sind.

Er stellt fest, dass in der statutarisch vorgeschriebenen Form rechtzeitig zur Generalversammlung eingeladen wurde, und dass die Generalversammlung infolgedessen beschlussfähig sei.

Der Präsident weist auf die Entschuldigungen hin, die er mittels einer PowerPointfolie präsentiert. Weiter begrüsst er folgende Gäste:

Herr Kurzo von der bankcoop. Die bankcoop übernimmt wiederum einen Teil der Kosten des Apéros, dies wird verdankt. Herr Daniel Blumer vom Kompetenzzentrum gemeinnütziger Wohnungsbau. Frau Karin Klöti, Liegenschaftsverwaltung, Burgergemeinde sowie 2 Studierende der Uni Freiburg.

Im GV-Heft auf Seite 1 wurden die Traktanden bereits veröffentlicht. Der Präsident weist auf den Fehler im GV-Heft auf Seite 15 hin, es sollte dort heissen Traktandum 11 statt Traktandum 12.

## 2. Wahl der Stimmzähler und Protokollprüfer

Als Stimmzähler werden folgende Personen vorgeschlagen:

- Ejup Fazlija
- Anita Steinauer

**Die vorgeschlagenen Stimmzähler werden ohne Gegenstimme gewählt.**

Weiter werden für die vorgeschriebene Protokollprüfung drei Genossenschafter vorgeschlagen:

- Beat Häfeli
- Stefan Egger
- Hans Ries

**Die vorgeschlagenen Personen werden ohne Gegenstimme als Protokollprüfer gewählt.**

Herr Frei verlangt, dass die Stimmen vorgängig ermittelt werden müssen, um das absolute Mehr zu bestimmen.

Die Stimmen werden gezählt, anwesend sind 130 Stimmberechtigte / absolutes Mehr 66.

## 3. Geschäftsbericht 2014

Der Präsident verweist auf den Geschäftsbericht, der bereits in der Einladung zur GV auf den Seiten 2 bis 5 veröffentlicht worden ist.

Herr Frei bedankt sich für den Bericht und hat folgende Anmerkungen.

- Zum Thema Austritt aus der Genossenschaft, was mehrmals im Verwaltungsprotokoll traktandiert war, sei nichts erwähnt im Geschäftsbericht. Er fragt, ob es Austritte gegeben habe und ist der Meinung, dies würde den Statuten der SGW widersprechen.
- Den Verwaltungsprotokollen habe er ebenfalls entnommen, dass eine Wohnung wegen Trittschallschutz verkleinert und eine vergrössert wurde.



- Zu den Protokollen der Verwaltung fragt er, warum diese so spät auf der Website aufgeschaltet werden und warum das letzte GV-Protokoll nicht auf der Website veröffentlicht wurde.

Der Präsident weist darauf hin, dass das GV-Protokoll schriftlich im Wylerguthaft (Juni-Ausgabe) veröffentlicht werde.

A. von Känel: Die Veröffentlichung der Protokolle falle in seinen Aufgabenbereich, das Aufschalten des letzten GV-Protokolls auf dem Netz sei ihm tatsächlich entgangen, er entschuldigt sich auch für allfällige Verzögerungen beim Aufschalten der Verwaltungsprotokolle.

Th. Gees erklärt das Problem mit dem Trittschall am Dändlikerrain 3, das bisher immer zu Problemen unter den Mietern geführt habe. Als dann eine Wohnung frei wurde, habe sich die Gelegenheit geboten, das Problem so zu lösen, dass ein Zimmer zu einer anderen Wohnung genommen wurde.

Zum ersten Punkt äussert sich der Präsident wie folgt: 3 Austritte wurden anbegehrt, was tatsächlich gegen die Statuten der SGW verstösst. Da es sich um eine privatrechtliche Angelegenheit handle, ist es jeder Partei frei gestellt, allfällige Verträge anzuzweifeln. Die Verwaltung hat ein kleines Rechts-Gutachten in Auftrag gegeben, welches zeigt, dass ein Gerichtsverfahren grosse Kosten verursachen würde und es keineswegs sicher wäre, ob die SGW Erfolg hätte. Die Verwaltung hat die Argumentation der austretenden Partei zwar nicht anerkannt und auch nicht gebilligt, hat aber anerkennen müssen, dass es unverhältnismässig sei, ein gerichtliches Verfahren einzuleiten bei unsicherem Ausgang.

Roger Schneider fürchtet, dass diese als Präzedenzfälle interpretiert werden könnten und es zu weiteren Austritten kommen könnte. Ausserdem weist er darauf hin, dass die Mitgliedschaft der EFH-Besitzer auch im Grundbuch eingetragen sei.

Der Präsident weist nochmals darauf hin, dass in diesen Fällen nach dem Verhältnismässigkeitsprinzip entschieden wurde. Die SGW hält auch in Zukunft an der Einhaltung der privatrechtlichen Vereinbarungen in den Kaufverträgen fest; falls diese einseitig bestritten werden, müsse jeder einzelne Fall neu beurteilt werden.

Der Präsident geht über zur Abstimmung des Geschäftsberichts.

**Der Geschäftsbericht 2014 wird mit 3 Gegenstimmen genehmigt.**

#### **4. Betriebsrechnung, Bilanz und Bericht der Kontrollstelle 2014**

Anhand von Folien macht der Präsident Ausführungen zu Bilanz und Betriebsrechnung, welche auch im GV-Heft auf den Seiten 7 und 8 abgedruckt sind. Das Eigenkapital konnte reduziert werden.

Zur Betriebsrechnung: Der Ausserordentliche Aufwand Fr. 64'073.— sei nicht budgetiert gewesen, dabei handelt es sich um die Rückerstattung eines ½ Monatszinses an Mieter. Dies hat die Verwaltung aufgrund der guten Zinsentwicklung beschlossen, da bisher die Mieten nie gesenkt wurden. Davon haben alle Wohnungsmieter, welche bereits länger als ein Jahr hier wohnen profitiert. Ausgenommen waren die Mansarden- und Garagenmieter und Mieter die weniger als 1 Jahr hier wohnten.

Die Genossenschaftsorgane (Verwaltungsaufwand) war budgetiert mit Fr. 70'000.— / ausbezahlt wurden Fr. 66'000.--

Der etwas höhere Unterhalt ist im GV-Heft, S.6, beschrieben.

Herr Frei moniert die Differenz zum Budget bei den Unterhalts- und Betriebskosten von Fr. 124'000.—.

Der Präsident erklärt diese Differenz mit den Kosten bei vermehrten Wohnungs-



wechseln und unvorhergesehenen Kosten bei den Umgebungsarbeiten, Malerarbeiten und den Umbauarbeiten im Dachstock am Dändlikerrain 3. Unterhaltsarbeiten sind schwierig genau zu budgetieren.

Weiter legt der Präsident eine Folie mit den Kernaussagen des Berichts der Revisionsstelle vom 02. April 2015 vor, welcher im GV-Heft auf Seite 9 veröffentlicht worden ist.

Die Kernaussage des Berichts der Firma Abrakadabra lautet:

*„Bei meiner Revision bin ich nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen ich schliessen müsste, dass die Jahresrechnung (Bilanzsumme: Fr. 21'695'077.95 / Gewinn: Fr. 1'658.61) sowie der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns nicht Gesetz und Statuten entsprechen“*

*„Meine Revision erfolgte nach dem Schweizer Standard zur Eingeschränkten Revision. Danach ist diese Revision so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlansagen in der Jahresrechnung erkannt werden. ... Dagegen sind Prüfungen der betrieblichen Abläufe und des internen Kontrollsystems ... nicht Bestandteil dieser Revision“*

### **Die Betriebsrechnung, die Bilanz und der Revisionsbericht werden mit 3 Gegenstimmen genehmigt.**

Weiter beantragt die Verwaltung, dass der Gewinn von CHF 1'658.61 dem Gewinnvortrag gutzuschreiben sei.

### **Der Antrag wird genehmigt mit 3 Gegenstimmen.**

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

Die Verwaltung beantragt der Generalversammlung, ihr für das Geschäftsjahr 2014 Décharge zu erteilen.

### **Der Verwaltung wird mit 2 Gegenstimmen die Décharge erteilt.**

## **6. Mittelfristige Bau- und Finanzplanung**

Der Präsident zeigt anhand der Aufstellung, welche auch auf Seite 10 des GV-Heftes zu finden ist, die laufenden Vorhaben auf:

Für die nächsten Jahre wird der Geräteersatz in den Küchen der Mehrfamilienhäuser noch weiterlaufen.

Für 2015 sind für die ausserordentliche Baumpflege und Gartensitzplätze Ausgaben geplant.

Einige Trocknungsräume, müssen noch dieses Jahr neu gestrichen werden, weil sie nicht mehr dem heutigen Stand entsprechen.

Am Dändlikerrain können jetzt 3 Balkonerweiterungen realisiert werden. Dies wird zu  $\frac{3}{4}$  durch Mietzinserhöhungen mitfinanziert.

Für das Jahr 2018 ist eine Sanierung der Abwasserleitungen anstehend, dies muss im Auge behalten werden, ist jedoch noch nicht dringlich.

Zum Projekt der Zusammenlegung von 3-Zimmerwohnungen zu grossen Familienwohnungen übergibt der Präsident das Wort an A. von Känel.

A. von Känel

Die Durchführung des Projekts ist im Jahr 2016 vorgesehen.

A. von Känel weist auf den Zweckartikel der Statuten hin:

**Art. 2 Zweck**

- <sup>1</sup> Die SGW bezweckt in gemeinsamer Selbsthilfe für die Genossenschafter:
- a eine familienfreundliche Wohn- und Lebensqualität im Wylergut zu erhalten und zu fördern;
  - b ihre Wohnungen vorwiegend an Familien mit Kindern preisgünstig zu vermieten;
  - c das Siedlungsbild des Wylergutes gesamtheitlich zu erhalten;
  - d die Interessen der Genossenschafter zu wahren.
- <sup>2</sup> Zur Erreichung der Ziele kann sie:
- a Liegenschaften, Grundstücke und Baurechte sowie andere dingliche Rechte kaufen oder verkaufen;
  - b Grundstücke überbauen oder überbauen lassen;
  - c Bestrebungen zur Verbesserung der bestehenden Bausubstanz unterstützen;
  - d Infrastrukturaufgaben und Dienstleistungen unterstützen oder übernehmen;
  - e das kulturelle und gesellschaftliche Leben fördern;
  - f sich für umweltgerechtes Verhalten einsetzen.
- <sup>3</sup> Die SGW hat ihre eigenen Liegenschaften zu erneuern und zu unterhalten.
- <sup>4</sup> Die SGW darf mit ihren Liegenschaften nicht spekulieren.

Er führt aus, dass die Verteilung der Wohnungen aus 48 Familienwohnungen 4-5,5 Zimmer mit Belegungsvorschriften bestehe und aus 108 2-3-Zimmerwohnungen, welche in der heutigen Zeit nicht mehr geeignet seien für Familien. Es finden sich kaum noch Familien, die eine 3-Zimmerwohnung mieten wollen.

Er erklärt die Idee, an der Polygonstrasse 69/71 und 73/75 8 Parterrewohnungen zu 4 6,5-Zimmerwohnungen umzugestalten und betont dabei, dass ausser diesem Projekt auch für die kommenden Jahre keine weiteren Wohnungszusammenlegungen geplant sind.

Er zeigt auch die Pläne: Eine Wand würde entfernt und eine Küche zu einem kleinen Zimmer umgestaltet. Die Nasszellen würden genau so bestehen bleiben wie jetzt, also 2 Bäder pro Wohnung.

Dieses Projekt entstand im Rahmen der Studie, die letztes Jahr in Auftrag gegeben wurde. Zusammen mit dem Architekten wurden die Kosten auf insgesamt Fr. 248'000.-- errechnet.

A. von Känel führt weiter aus, warum gerade diese Liegenschaften ausgewählt wurden: Die anderen vorgeschlagenen Varianten (z.B. 2- und 3-Zi-Wohnungen als Maisonette mit einer Treppe verbinden), haben sich als zu aufwändig und zu teuer herausgestellt.

Wegen der Trittschallproblematik in den Miethäusern wurden die Parterrewohnungen ausgewählt.

Umsetzungsszenario aus Sicht der Verwaltung: Alle jetzt frei werdenden Wohnungen werden nur noch befristet vermietet. Alle frei werdenden 3-Zi-Wohnungen würden zuerst den betroffenen Mietern angeboten. Im Hochhaus würden Pufferwohnungen zugemietet, falls nicht allen Mietern rechtzeitig eine Wohnung angeboten werden kann.

Eher gegen das Projekt spreche, dass kein Druck bestehe. Die 3-Zi-Wohnungen können problemlos vermietet werden, jedoch nicht an Familien.

Im Sinne einer langfristigen Siedlungsplanung wäre jetzt ein guter Zeitpunkt wieder Mittel zu investieren. Die letzte Sanierung hat vor 10 Jahren stattgefunden.

Für eine solche Sanierung spricht auch der starke Überhang von Kleinwohnungen in der Stadt Bern. Familien brauchen heute mehr Platz. Zahlbare Familienwohnungen in der Stadt Bern sind rar. Ein Mietzins um Fr. 2'000.— (Amortisationsdauer). Finanziell ist die SGW gesund, auch wenn das Zinsniveau ansteigen sollte kann ein solches Projekt finanziert werden.



**Diskussion:**

Für wie viel Personen wären diese Wohnungen vorgesehen?

A. von Känel für mindestens eine 4-köpfige Familie.

Frau Zehnder fragt wegen dem Preis: eine 5,5-Zi-Wohnung koste zurzeit 2007 Fr. netto, wie kommt es, dass eine 6,5 Zi-Wohnung nur 2000.—netto kosten würde?

A. von Känel erklärt, man gehe bei der Mietzinsfestlegung von der Anzahl m<sup>2</sup> aus. Die 5,5-Zimmer-Wohnung habe 150 m<sup>2</sup>, die entstehenden Wohnungen nur ca. 130 m<sup>2</sup>.

Der Präsident fügt noch an, dass das Ziel wäre an Grossfamilien zu vermieten. Natürlich würden Familien mit 3 oder 4 Kindern bevorzugt. 4-köpfige Familien wären die Mindestbelegung.

Die Verwaltung kam zum Schluss, dass die Nachfrage für grössere Familienwohnungen da ist. Leider finden sich selten neue Familien für die 3-Zi-Wohnungen.

Votum eines Genossenschafters: Wenn die Schule im Wylergut weiterhin erhalten bleiben soll, wäre es gut grössere Familienwohnungen anzubieten.

Der Präsident weist darauf hin, dass eine gute Lösung für die betroffenen Mieter gefunden würde.

Herr Frei erkundigt sich, ob, wenn das provisorische Budget 2016 genehmigt werde, dann auch das Projekt genehmigt sei und ob eine Abklärung gemacht wurde über den Bedarf an solchen Wohnungen.

Der Präsident führt aus, dass von der Verwaltung aus keine Bedarfsabklärungen gemacht wurden. Es sei jedoch von Seiten der Stadt und anderen Liegenschaftsverwaltungen her bekannt, dass Bedarf an grossen Wohnungen für Familien in der Stadt Bern besteht.

Herr Aeberhard findet das Projekt im Hinblick auf den Zweckartikel der Statuten gut. Er fragt, ob es Referenzzahlen gebe, was eine ähnliche Wohnung sonst in der Stadt Bern kostet.

Präsident: Als Referenzzahl habe man die teuerste Wohnung aus der SGW genommen zum Vergleich. Durchschnittszahlen von Wohnungen in der Stadt Bern sind nicht unbedingt relevant, da dies ein Durchschnittswert von alten und neuen Wohnungen und verschiedenen Wohnlagen sei.

Herr Aeberhard: Er denke, dass eine Wohnung in dieser Grösse unter Fr. 2'500 in Bern nicht so leicht zu finden sei.

Herr Affolter: Er sei an der Polygonstr. 49 aufgewachsen in einer 3 Zi-Wohnung mit 6 Personen. Dies sei durchaus möglich gewesen. Er findet den Zins hoch und dazu kämen auch noch Nebenkosten. Heute bekomme man für die 2 3-Zi-Wohnungen ca. Fr. 1'800.—inkl. Nebenkosten.

Präsident: Die neuen Wohnungen wären etwas teurer, weil man nicht will, dass die anderen Mieter diesen Umbau mitfinanzieren müssen.

Herr Flückiger Hans: Das Belegungsreglement müsste angepasst werden, er finde 4-Personen für eine so grosse Wohnung zu wenig. Wenn die Kinder ausziehen, müsste konsequent die Belegung angepasst werden, nicht dass plötzlich nur noch 2 Personen in einer 6-Zi-Wohnung wären.

Der Präsident weist noch einmal darauf hin, dass es die günstigste und einfachste Variante sei für die Umsetzung dieses Projekts. Es sei auch eine höhere Belegung vorgesehen, da auf jeden Fall Familien mit mehreren Kindern bevorzugt würden.



Hans Sahli: Das Projekt für 4 grössere Wohnungen findet er gut. Für die 8 betroffenen Parteien schlägt er vor, ähnlich vorzugehen wie damals bei der Gesamtsanierung:

1. Sie bekommen eine sanierte 3-Zi-Wohnung
2. Eine Putzequippe wird zur Verfügung gestellt, um die alten Wohnungen zu putzen
3. Sie erhalten einen Beitrag für den Umzug
4. Die Verwaltung gibt die Zusicherung, dass in den nächsten Jahren nicht wieder neu gebaut werde.

Der Präsident versichert noch einmal, dass die Absicht bestehe aus 8 Wohnungen 4 grössere Wohnungen zu machen. Weitere Zusammenlegungsprojekte bestehen nicht.

Votum einer Genossenschafterin: Sie fand die anonymen Briefe eine Zumutung, die dann auch noch mehrfach in ihrem Briefkasten gelandet seien und fordert, dass sich die Verfasser outen.

Herr Dällenbach meldet sich als direkt Betroffener und Verfasser der anonymen Briefe: Er lebe seit seiner Geburt an der Polygonstrasse und habe schon die 1. Sanierung mitgemacht und umziehen müssen. Er sei sehr verbunden mit seinem Gärtli und möchte nicht darauf verzichten. Er findet, 3-Zi-Wohnungen könnten durchaus auch an Familien vermietet werden, jedoch seien aus Lärmgründen Familien aus seinem Haus auch schon aufs Land gezogen, danach seien 2 alleinstehende Personen in die 3-Zi-Wohnungen eingezogen. Es bestehe durchaus Bedarf an 3-Zi-Wohnungen. Er findet auch, dass so luxuriöse Wohnungen nicht zur SGW passen. Die neu gestalteten Wohnungen wären grösser als die meisten Einfamilienhäuser in der Siedlung.

Frau Äpli meldet sich auch als Direktbetroffene: Wir müssten unsere Gärten, die wir jetzt jahrelang gepflegt haben hergeben. Sie habe bereits bei der ersten Sanierung ihre vorherige Wohnung nicht mehr beziehen können. Im Weiteren stellt sie die Frage, ob das Projekt auch im Zusammenhang damit stehe, dass bei den EFH spekuliert wird und diese immer teurer werden, so dass sich Familien mit Kindern solche Häuser nicht mehr leisten können.

Der Präsident verneint dies. Die Idee habe nichts mit den EFH-Besitzern zu tun.

A. Maillard findet, es brauche kein Projekt um Schulklassen zu füllen. Dies sei nicht Aufgabe der SGW. Er selber habe das Projekt anfangs in der Verwaltung befürwortet, nach vielen Gesprächen mit Anwohnern habe er seine Meinung geändert.

Herr Sahli möchte noch festhalten, dass er sich mit einem Schreiben an die Verwaltung gewendet habe, nachdem er im Protokoll von dem Projekt gelesen habe, jedoch habe er nie eine Anfrage von der Verwaltung erhalten, wie dies von A. Maillard behauptet wurde, sich dazu zu äussern.

Frau Nathalie Serin weist darauf hin, dass viele Leute eher eine 4-Zi-Wohnung suchen würden. Sie selber möchte gerne aus ihrer 5-Zi-Wohnung in eine 4-Zi-Wohnung ziehen, jedoch gebe es viel zu wenig. Sie fände es besser mehr 4-Zi-Wohnungen zu schaffen. Ausserdem halte sie die Verteilung der Wohnungen für intransparent und es gebe immer wieder Vermutungen, dass bestimmte Leute bevorzugt werden.

Herr Enggist stellt den **Antrag**, dass über das Projekt Wohnungszusammenlegungen separat, unabhängig vom provisorischen Budget 2016, abgestimmt wird.

**Der Antrag wird mit 105 Stimmen zu 18 Gegenstimmen angenommen.**

Der Präsident kommt zur Abstimmung über das Projekt Wohnungszusammenlegung:

**Das Projekt wird mit 79 gegen 48 Stimmen abgelehnt.**



## 7. Budget und Jahresbeitrag 2015, provisorisches Budget 2016

### a) Budget

Der Präsident verweist auf das Budget 2015 sowie auf das provisorische Budget 2016, welche auf Seite 8 der GV-Einladung abgedruckt sind. Erläuterungen dazu befinden sich auf Seite 12.

### b) Jahresbeitrag 2015

Wie jedes Jahr muss auch über den Jahresbeitrag für die Genossenschaftler/innen abgestimmt werden, welcher dieses Jahr auf Fr. 40.—festgelegt wurde.

Herr Frei fragt, ob das Budget für die Genossenschaftsorgane im Betrag von Fr. 70'000.—jetzt nicht zu hoch sei, da ja nicht alle Verwaltungsmitglieder ersetzt werden.

Der Präsident weist darauf hin, dass die Arbeit gleich gross ist, egal wie viele Personen in der Verwaltung Einsitz nehmen. Es wurden auch schon neue Verwaltungsmitglieder unter dem Jahr hinzugezogen, die dann an der nächsten GV gewählt wurden.

#### Antrag 1:

Die Verwaltung beantragt der Generalversammlung, den Genossenschaftsbeitrag für das Jahr 2015 von Fr 40.-- pro Genossenschaftler/in und das Budget 2015 mit Abschreibungen von Fr. 743'000.- und einem Gewinn von Fr. 1'100 zu genehmigen.

**Das Budget und der Jahresbeitrag von Fr. 40.- pro Genossenschaftler/in werden ohne Gegenstimme genehmigt.**

### c) Provisorisches Budget 2016

#### Antrag 2:

Die Verwaltung beantragt der Generalversammlung, das provisorische Budget 2016 ohne den Punkt ‚Projekt Wohnungszusammenlegung‘ in den Unterhaltskosten, zu genehmigen.

**Das provisorische Budget 2016 ohne Posten Wohnungszusammenlegung wird ohne Gegenstimme genehmigt.**

## 8. Demissionen

Nach 19 Jahren tritt A. Maillard zurück. A. von Känel seit 2003 Verwaltungsmitglied, tritt ebenfalls zurück.

Th. Gees wollte zurücktreten als Präsident und als Vizepräsident weiter in der Verwaltung verbleiben. Jedoch hat sich bisher niemand gefunden für das Präsidium, deshalb schlägt ihn die Verwaltung zur Wiederwahl vor, bis ein Ersatz gefunden wird.

A. von Känel war die letzten Jahre zuständig für die Website der Genossenschaft und für das Wylergut-Heft, weiter engagierte er sich auch in der Baukommission. Wegen höherer Belastung mit Weiterbildung und Familie tritt er zurück. Der Präsident bedankt sich bei ihm für seinen Einsatz. Er wird von den Genossenschaftlern mit einem Applaus gewürdigt.

A. Maillard hat sich viele Jahre eingesetzt für die SGW, nicht nur als Hausverwalter, auch bei Projekten und er war sehr wertvoll im Rahmen der Zusammenarbeit mit Behörden und seinem Engagement in der Quartierkommission (DIALOG Nordquartier). Der Präsident bedankt sich im Namen der ganzen Verwaltung bei ihm und auch er wird mit einem Applaus gewürdigt.



A. Maillard bedankt sich beim Präsidenten und führt aus, was ihn zu seinem Rücktritt bewogen hat:

Er habe den Kontakt zu den Genossenschaf tern immer sehr geschätzt und er bedankt sich für das Vertrauen das ihm die Genossenschaf ter all die Jahre immer wieder entgegen gebracht haben.

Einerseits sei seine berufliche Belastung in den letzten Jahren gewachsen, andererseits habe das Vertrauensverhältnis innerhalb der Verwaltung immer weniger seinen Vorstellungen entsprochen, was ihn schlussendlich zu seinem Rücktritt bewogen habe.

## 9. Wahlen

### a) Wahlen in die Verwaltung

Der Präsident weist darauf hin, dass er sich noch einmal zur Wahl stelle, weil bisher kein Ersatz gefunden wurde, betont jedoch, dass er das Präsidium nicht noch einmal 4 Jahre ausführen könne.

Roger Schneider macht den Vorschlag, den Präsidenten statt für 4 Jahre nur für ein Jahr zu wählen.

Nach Statuten (Art.15, Abs.2) werden der Präsident und die übrigen Mitglieder der Verwaltung jeweils auf 4 Jahre gewählt.

Die Verwaltung beantragt, Th. Gees als Präsident wiederzuwählen.

**Th. Gees wird ohne Gegenstimme als Präsident für 4 Jahre wieder gewählt.**

Das Ressort von A. von Känel war ausgeschrieben aber es hat sich niemand gemeldet. Ein Teil seiner Arbeiten wird innerhalb der Verwaltung neu zugeteilt.

Die Stelle von A. Maillard konnte aufgrund des kurzfristigen Rücktritts nicht neu besetzt werden. Auch diese Arbeiten werden intern in der Verwaltung neu verteilt.

### b) Wahl der Revisionsstelle

Der Präsident erklärt, dass gemäss Statuten die Revisionsstelle wieder für ein Jahr gewählt werden muss.

Die Verwaltung beantragt, die Firma Abrakadabra Treuhand von Herrn Renato Giacometti als Revisionsstelle für das Jahr 2015 wiederzuwählen.

**Die Kontrollstelle Abrakadabra Treuhand wird ohne Gegenstimme für das Jahr 2015 gewählt.**

## 10. Anträge der Genossenschaf terinnen und Genossenschaf ter

### 1. Antrag für eine Interessentenliste mit einer Codennummer

Da es immer wieder zu Diskussionen kommt bei der Vergabe von Mietobjekten, wird beantragt, dass die Verwaltung die Liste der Interessenten mit einer Nummer versieht, diese Nummer soll Transparenz schaffen bei der Vergabe.

### 2. Antrag Garagen

Garagen dürfen nur noch als Garagen benützt werden. Wer dies missachtet, bekommt nach einer verstrichenen Mahnfrist die Kündigung.

### 3. Antrag Mindestbelegung

Die Mindestbelegung für Mietwohnungen muss eingehalten werden oder das Reglement muss neu formuliert werden.

Roger Schneider begründet seine Anträge wie folgt:

Es gehe ihm um Transparenz, Vertrauen und um Glaubwürdigkeit.

Zu Antrag 1: Interessentenliste. So wie die Interessentenliste heute geführt werde, wisse man nicht, wann man an der Reihe ist. Es gebe Leute die warten 3-4 Jahre und hören nichts. Er habe der Verwaltung einen Vorschlag gemacht, dass diese Warteliste veröffentlicht werden könnte. Es gebe viele Genossenschafter, die das Gefühl äussern, dass die Wohnungen nicht korrekt vergeben werden. Mit der Veröffentlichung einer Liste mit Codes wäre dieses Misstrauen aus der Welt zu schaffen.

Zu Antrag 2 Garagen: Es habe einige Garagen die missbraucht würden als günstige Lagerfläche von Unternehmungen.

Zu Antrag 3 Mindestbelegung: 4-Zi- und grössere Wohnungen sollten laut Reglement mit mindestens 4 Personen belegt sein. Es gebe jedoch 4-Zi-Wohnungen, die nach Auszug der Kinder nur noch mit 2 Personen bewohnt würden. Dies werde von der Verwaltung nicht kontrolliert und nicht durchgesetzt. Entweder müsse das Reglement durchgesetzt werden oder ganz geändert oder aufgelöst werden.

Zum Antrag 1 übergibt der Präsident das Wort an H.R. Lüthi, der verantwortlich ist für die Verteilung der Wohnungen.

H.R. Lüthi möchte sich gegen das Wort Willkür verwahren. Er habe keinerlei persönliche Interessen bei der Vergabe der Wohnungen.

Im Moment gebe es 110 Interessenten. Bei der Vergabe wird immer zu Zweit oder zu Dritt entschieden.

Auf dem Antrag für die Wohnungen steht ausdrücklich, dass der Antrag 2 Jahre Gültigkeit hat. Nach dieser Zeit müsste, wenn immer noch Interesse besteht, ein neuer Antrag gestellt werden. Ein Antrag zu stellen, heisse nicht automatisch, dass ein Anrecht auf eine Wohnung besteht, der Entscheid darüber liege bei der Verwaltung.

Er erläutere ein wenig die Schwierigkeiten und Probleme die es bei der Vergabe gibt.

- Oft ist der Zeitpunkt ein Problem, er sei immer darauf bedacht möglichst Leerstände zu vermeiden.
- Wünsche der Interessenten müssen berücksichtigt werden.
- Die Verwaltung muss abklären, ob der Mieter ins Haus passt, ob er zahlungsfähig ist, etc.

Betreffend den Unterbelegungen der 4-Zi-Wohnungen weist H.R. Lüthi auf Art. 9 des Reglements hin: jeder kann zweimal eine Wohnung ablehnen, die ihm von der Verwaltung angeboten wird. So kann sich der Wechsel über Jahre hinziehen.

Vermietung habe nichts mit Willkür oder gar Vetterliwirtschaft zu tun. Aber es sei klar, dass schlussendlich auch das Bauchgefühl bei der Vergabe eine Rolle spiele. Er habe sich auch schon getäuscht und jemandem eine Wohnung gegeben und es habe dann Schwierigkeiten gegeben, jedoch sei er bemüht, die Wohnungen so zu vergeben, dass alle Beteiligten sich dabei wohl fühlen.

Er führt noch ein Beispiel an, das kürzlich passiert sei: Ein Ehepaar meldet sich am



27. März 2015 und möchten eine Wohnung ab 1.5.2015, jedoch nur im Parterre und Seite Grimselstrasse und nur in den Häusern mit den blauen Felläden.

Er habe auch Kontakt mit anderen Liegenschaftsverwaltungen aufgenommen und habe sich mit einer neutralen Person ausgetauscht.

Frau Karin Klöti-Zbinden führt aus wie sie die Vergabe von Wohnungen bei der Liegenschaftsverwaltung der Burgergemeinde handhabe. Sie geht dabei ähnlich vor wie H.R. Lüthi und zeigt auf, dass ein Nummernsystem keine gute Lösung ist bei der Komplexität der Wohnungsvergabe.

Eine Genossenschafterin beklagt sich, dass sich auch nach wiederholter Kontaktaufnahme wegen einer Wohnung niemand meldete.

Der Präsident weist darauf hin, dass bei Problemen bezüglich SGW der Präsident Anlauf- und Rekursstelle sei.

Der Präsident äussert zum Thema, dass dies in der Verwaltung lange diskutiert wurde und der Aufwand auch möglichst gering gehalten werden müsse. Die Vergabe der Wohnungen ist sehr komplex und mit dem vorgeschlagenen Nummernsystem könnte man dieser Aufgabe nicht gerecht werden.

Die Verwaltung lehnt den Vorschlag von R. Schneider ab, die Verwaltung werde jedoch die Kriterien, die zur Wohnungsvergabe führen offen legen und publizieren.

A. Maillard äussert sich als Genossenschafter: Er schlägt vor, dass die Verwaltung auf die nächste GV Vorschläge unterbreitet, wie die Wohnungen gerechter verteilt werden könnten.

Hans Sahli: Er finde es wichtig, dass alle, die sich anmelden wissen, dass sie kein Anrecht haben auf eine Wohnung.

### **Abstimmung zu Antrag 1: Der Antrag wird abgelehnt**

Zu Antrag 2:

Präsident: Die Nutzung der Garagen ist im Reglement festgehalten. Die Verwaltung könne nicht alles kontrollieren. Wenn jedoch bekannt ist, dass Garagen nicht zum Einstellen von Fahrzeugen genutzt werden, werde etwas unternommen.

### **Der Antrag 2 wird mit 70 gegen 14 Stimmen abgelehnt**

Antrag 3:

Die Verwaltung schlägt vor, dass sie das Anliegen aufnehmen und in einem Jahr Vorschläge zur Lösung unterbreitet (evtl. zusammen mit R. Schneider).

R. Schneider befürwortet dieses Vorgehen und zieht den Antrag 3 zurück.

## **11. Diverses und Information**

### **a) Informationen der Kommission „Siedlungsentwicklung“**

Der Präsident zieht die Information zur neuen Kommission vor (in der Traktandenliste Punkt b). Er stellt die 9 Mitglieder vor.

Die neue Kommission hat folgendes Aufgabengebiet

- Siedlungsentwicklung (kurz-, mittel- und langfristig)
- Kommission kann bei der Verwaltung Ressourcen beantragen
- Planungsrechtliche Optionen zum Status Quo (Denkmalschutz, andere Inventare und Zweckartikel der SGW)
- Szenarien werden der GV 2016 vorgelegt
- Direkter Dialog innerhalb der Genossenschaft und mit externen Ansprechpartnern

Die Kommissionsmitglieder arbeiten ehrenamtlich, ohne Entschädigung.

Hans Sahli fragt: Wie viele Mieter in der Kommission sind.  
Der Präsident ist als einziger Mieter dabei, es haben sich sonst keine Mieterinnen oder Mieter auf die Ausschreibung gemeldet.

**Die Weiterführung dieser Kommission wird mehrheitlich befürwortet.**

**b) Einsprache SBB / Bundesamt für Verkehr**

Die Unterschrift für das Land, welches die SBB von der Genossenschaft beansprucht wurde noch nicht gegeben. Die Einsprache kann jederzeit eingesehen werden. Weitere Informationen konnten bisher von der SBB nicht erhalten werden.

Auf die Frage wegen der Lärmschutzwände erläutert der Präsident, dass diese abgebaut werden müssen und die Verwaltung sich dafür einsetzen wird, dass höhere Wände gebaut werden beim Wiederaufbau.

**c) Info ewb-Glasfasernetz**

Das Glasfasernetz wird nach den heutigen Informationen der ewb erst 2019 in Betrieb genommen.

**d) Lärmemissionen an Freitag und Samstag**

Einige Anwohner der Polygonstrasse haben sich beklagt über Nachtlärm von Heimkehrenden, die zwischen den Häusern sehr laut sind. Es wird darum gebeten, die PartigängerInnen darauf aufmerksam zu machen, dass sie etwas mehr Rücksicht nehmen, wenn sie nachts nach Hause kommen.

**e) Vandalen**

A. Maillard weist darauf hin, dass es immer wieder zu Vandalenakten und Sprayereien komme. Er bittet darum, die Polizei zu verständigen, falls jemandem nachts etwas auffällt.

**f) Weitere Informationen**

- Der Frühlingsbrunch unter den Linden findet am 31. Mai 2015 ab 10.00 Uhr statt.
- Das Wylergutfest findet am 22. August 2015

Der Präsident schliesst die GV. Er dankt allen Anwesenden für ihre Aufmerksamkeit und die rege Beteiligung.

Bern, 20. Mai 2015

Der Präsident



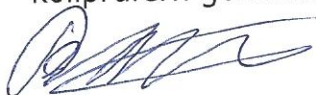
Thomas Gees

Die Protokollführerin



Katharina Feuz

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



Beat Häfeli



Stefan Egger



Hans Ries