

Protokoll der ordentlichen Generalversammlung 2017

Traktanden

- 1: Begrüssung durch Th. Gees
- 2: Wahl der Stimmenzähler/-innen und Protokollprüfer/-innen
- 3: Geschäftsbericht 2016
- 4: Betriebsrechnung, Bilanz und Bericht der Revisionsstelle
- 5: Décharge-Erteilung an die Verwaltung
- 6: Mittelfristige Bauplanung (Diverse Projekte)
- 7: Finanzplanung
- 8: Budget und Jahresbeitrag 2017; provisorisches Budget 2018
- 9: Demissionen
- 10: Wahlen:
 - a) Wahlen in die Verwaltung
 - b) Wahl Revisionsstelle
 - c) Präsidium
- 11: Anträge von Genossenschafterinnen und Genossenschaftern
- 12: Diverses und Information:
 - a) Informationen zur Erschliessung von FTTH im Wylergut / wird auf Antrag vorgezogen.
 - b) 75 Jahr Jubiläumsfest
 - c) Informationen Entflechtung Wylergut

Datum: 17. Mai 2017

Zeit: 19.00 Uhr bis 20.40 Uhr

Ort: Saal des SBB Restaurant WylerPark, Wylerstrasse 123, 3014 Bern

Gäste: Roger Müller, EWB

Entschuldigt:

Frau Nelly Krebser

Frau und Herr Christine und Simeon Räber

Herrn Hanspeter und Heinz Bernhard

Herr Roger Schneider

Herr Rudolf Lang

Herr René Heinzelmann

Frau und Herr Olivia und Markus Anken

Herr Martin Bucher

Frau Monika Nyffeler

Herr Christoph Schärer (Leiter Stadtgrün Bern)

Frau Marliese Aeppli

Herr Portomé José

Frau Marta Conde

Herr Michael Kurzo, bankcoop

Leitung: Thomas Gees, Präsident

Protokoll: Katharina Feuz

1. Begrüssung

Der Präsident begrüsst die Genossenschafterinnen und Genossenschafter zur Generalversammlung der Siedlungsgenossenschaft Wylergut 2017.

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

Der Präsident weist darauf hin, dass das Stimmrecht auch per Vollmacht auf ein Familienmitglied oder auf einen anderen Genossenschafter übertragen werden kann.

Die Namen der Entschuldigungen werden auf einer Folie gezeigt und werden nicht noch separat vorgelesen.

Im GV-Heft auf Seite 1 wurden die Traktanden bereits veröffentlicht. Hinzu kommt unter Traktandum 12 noch eine Information zum Leitungsbau der ARA durch das Wylergutquartier.

Wie in den Vorjahren übernimmt die bankcoop wieder einen Teil der Kosten für den Apéro. Dies wird von den Anwesenden mit einem grossen Applaus bedankt.

2. Wahl der Stimmzähler und Protokollprüfer

Als Stimmzähler werden folgende Personen vorgeschlagen:

- *Ejup Fazlija*
- *Hans Sahli*

Die vorgeschlagenen Stimmzähler werden ohne Gegenstimme gewählt.

Weiter werden für die in den Statuten vorgeschriebene Protokollprüfung drei Genossenschafter vorgeschlagen:

- *Andreas von Känel*
- *Fabian Maillard*
- *Benjamin Fay*

Die vorgeschlagenen Personen werden ohne Gegenstimme als Protokollprüfer gewählt.

Danach stellt der Präsident **einen Ordnungsantrag: Das Traktandum 12 a sei vorzuziehen**, der Gast Herr Roger Müller, ewb beantwortet Fragen rund um die Glasfasererschliessung im Wylergut.

Der Antrag wird ohne Gegenstimme genehmigt

Der Präsident dankt Herrn Müller, dass er sich zur Verfügung stellt und übergibt ihm das Wort.

Herr Müller erklärt das Vorgehen für die Anschlüsse an das Glasfasernetz. Es gibt einen Hausanschluss im Keller, von dort wird der Anschluss in die Wohnungen gezogen. Es gibt nur einen Anschluss in jeder Wohnung. Die EFH-Besitzer wurden angeschrieben und etliche Verträge seien bereits zurückgeschickt worden. In den Mansarden der Mehrfamilienhäuser ist vorläufig kein Anschluss geplant, wäre jedoch auf Wunsch nachträglich möglich.

Herr Müller beantwortet einige Fragen von Einfamilienhausbesitzern und weist darauf hin, dass für weitere Fragen jederzeit telefonisch Auskunft erteilt wird.

3. Geschäftsbericht 2016

Der Präsident verweist auf den Geschäftsbericht, der bereits in der Einladung zur GV auf den Seiten 2 bis 6 veröffentlicht worden ist und greift daraus 3 Punkte heraus.

- Die Verwaltung hat im letzten Jahr eine externe Prüfung der Finanzen veranlasst, welche durch einen Experten von Wohnbaugenossenschaften Schweiz ausgeführt wurde.
- Der Präsident informiert, dass im Vorschlag für ein neues Bauinventar das Wylergut nicht mehr aufgeführt ist. Einige EFH-Besitzer haben sich bereits beim Präsidenten erkundigt, wie es jetzt weitergeht. Der Präsident hat sich weiter informiert. Der Kanton hat das neue Bauinventar noch nicht genehmigt. Somit gelten im Falle eines Baugesuches immer noch die alten Bestimmungen (Stellungnahme der städtischen Denkmalpflege).

Falls das Bauinventar in Kraft tritt, ob es dann eine andere Stelle geben werde, die die Baugesuche hinsichtlich Ästhetik beurteile?

Herr Rolf Schmid informiert, dass das Amt für Kultur im Kanton Bern zuständig ist. Die Denkmalpflege der Stadt Bern muss das Bauinventar erst veröffentlichen und der Kanton muss es bewilligen.

Herr Ueli Bichsel weist auf einen Grossratsbeschluss hin, dass nicht mehr als 7 % der Gebäude unter das Bauinventar fallen sollen. Solange der Kanton aber noch keinen definitiven Beschluss fällt, wird das neue Bauinventar nicht in Kraft gesetzt.

Im Moment müssen alle Baugesuche wie bisher gestellt werden. Es ist noch unklar wann ein neues Bauinventar in Kraft treten wird.

Der Präsident weist noch darauf hin, dass von der Verwaltung nie ein Antrag gestellt wurde, dass das Wylergut aus dem Inventar herauszunehmen sei.

- Der Präsident weist noch einmal darauf hin, dass es sich gelohnt hat für ein Fussgängerprovisorium zu kämpfen. Die provisorische Brücke wurde intensiv genutzt und wurde sicher von älteren Leuten und Kindern sehr geschätzt. Auch für die Besucher des Schwimmbades war diese Fussgängerbrücke sehr nützlich.

Herr Benjamin Fay: Leider ist die Verkehrsproblematik im Moment mit der neu erstellten Brücke schlimmer, als vorher. Diese zurzeit schwierige Situation mit dem Verkehr über die Scheibenbrücke werde jetzt noch 18 Monate andauern. Er ist der Meinung, dass hier interveniert werden müsste. Der Präsident fügt dazu an, dass er bereits vom Vertreter der Genossenschaft im Dialog Nord Herrn Häfeli darauf angesprochen worden ist. Der Präsident ist eher der Meinung, dass noch etwas zugewartet werden sollte. Der Feierabendschleichverkehr könnte sich evtl. noch reduzieren, wenn die Leute merken, dass sie auf der Stauffacherstrasse /Scheibenbrücke viel Zeit verlieren und sich deshalb für einen anderen Weg entscheiden.

Herr Benjamin Fay meint darauf, dass vielleicht schon eine bessere Signalisation (bei der Kreuzung Wylerbad) und eine Anpassung der Signalanlage bei der Kreuzung Breitfeld (Verlängerung der „Grün-Welle“) etwas bringen würde, um Unfällen vorzubeugen.

Herr Beat Häfeli informiert, dass vom Dialog Nord bereits ein Schreiben an Frau Ursula Wyss lanciert wurde; auch der Elternrat habe bereits geschrieben.

Zum Geschäftsbericht gibt es keine weiteren Fragen oder Bemerkungen.

Der Geschäftsbericht 2016 wird ohne Gegenstimme genehmigt.

4. **Betriebsrechnung, Bilanz 2016 und Bericht der Revisionsstelle 2017**

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

Die Einnahmen sind im Rahmen des Erwarteten. Es wurden nur Fr. 64'000 für die Verwaltung verwendet, dafür lag der Beratungsaufwand etwas höher.

Bilanz: Im Berichtsjahr konnte die SGW das Fremdkapital um rund Fr. 825'000 reduzieren.

Weiter legt der Präsident eine Folie mit den Kernaussagen des **Berichts der Revisionsstelle vom 25. März 2017** vor, welcher im GV-Heft auf Seite 9 veröffentlicht worden ist.

Der Präsident erklärt, dass der Revisionsbericht von der Firma Abrakadabra wie immer gut ausgefallen ist. Die oftmals schon kritisierte Formulierung entspreche dem Schweizer Standard für die eingeschränkte Revision. Der vollständige Revisionsbericht kann auf Wunsch beim Präsidenten eingesehen werden.

Kernaussagen

„Bei meiner Revision bin ich nicht auf Sachverhalte gestoßen, aus denen ich schliessen müsste, dass die Jahresrechnung (Bilanzsumme: Fr. 20'547'529.05 / Gewinn: Fr. 1'962.38) 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 Fehlaussagen in der Jahresrechnung erkannt werden. ... Dagegen sind Prüfungen der betrieblichen Abläufe und des internen Kontrollsystems ... nicht Bestandteil dieser Revision“

Antrag

Die Verwaltung beantragt der Generalversammlung, Betriebsrechnung und Bilanz 2016 zu genehmigen und den Gewinn von Fr. 1'962.38 dem Gewinnvortrag gutzuschreiben.

Der Antrag wird ohne Gegenstimme genehmigt.

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

Mit der Décharge-Erteilung bestätigt die GV, dass die Buchhaltung und Amtsführung der Verwaltung den heutigen Gesetzen, gültigen Statuten und den einschlägigen Regeln der kaufmännischen Buchführung entspricht, d.h. sie entlässt die Verwaltung aus der Verantwortung.

Die Verwaltung beantragt der Generalversammlung, ihr für das Geschäftsjahr 2016 Décharge zu erteilen.

Der Verwaltung wird ohne Gegenstimmen die Décharge erteilt.

6. **Mittelfristige Bauplanung**

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

Im 2017 werden im Rahmen des ausserordentlichen Geräteersatzes der Kochfelder und Backöfen die letzten Geräte ersetzt.

Der Präsident übergibt das Wort an A. Bieri für die Ausführungen über die beiden weiteren Projekte im Jahr 2017.

A. Bieri informiert über den Ersatz der Spülkästen am Dändlikeweg 37 und Dändlikerrain 3. Es gab bereits zweimal innerhalb von 2 Jahren einen Wasserschaden, aufgrund von defekten Spülkästen. Danach wurden alle Spülkästen in diesen zwei Häusern überprüft und es stellte sich heraus, dass bereits weitere Kästen defekt sind und zu Schäden führen könnten. Deshalb möchte die Verwaltung sämtliche Spülkästen in den beiden Häusern ersetzen. Es wurden bereits Offerten eingeholt. An der nächsten Sitzung der Verwaltung wird entschieden, welche Firma die Arbeiten ausführen wird.

Zur Sanierung der Küche im Trefflokal informiert A. Bieri, dass ursprünglich der Verein Treff die Küche selber in Fronarbeit eingebaut hat. Nun entspricht diese Küche nicht mehr den Anforderungen. Es wurde ein Antrag vom Treff-Verein an die Verwaltung gestellt, die Küche zu renovieren und neue Geräte einzubauen. Stefan Glaus, Architekt und Nutzer der Männerkochgruppe, hat zwei Varianten vorgeschlagen. Die Verwaltung wird sich für eine kostengünstige gute Lösung entscheiden. Nach dem Jubiläumsfest soll dieser Umbau stattfinden.

Frage zu den WC-Spülkästen: Fallen diese Mängel noch unter Garantie? A. Bieri verneint dies, leider sei die 5-jährige Garantie abgelaufen. Die Firma die die Kästen damals eingebaut habe, hat jedoch auch eine Offerte gemacht und es besteht die Möglichkeit, dass sie durch ein wirtschaftliches Angebot wieder etwas gut machen könnten.

SIEDLUNGSGENOSSENSCHAFT WYLERGUT

T6 Mittelfristige Bauplanung SGW Stand März 2017

	2017	2018	2019	2020	2021	2022 -
ordentlicher Unterhalt						
	Fr. 300'000	Fr. 300'000	Fr. 300'000	Fr. 300'000	Fr. 300'000	
Geräteersatz Programm Kochfelder Backofen						
Fr. 140'000						
Ersatz WC- Spülkästen D 37 / D 3						
Fr. 70'000						
			Sanierung Abwasserleitungen			
		Fr. 300'000	Fr. 300'000	Fr. 300'000	Fr. 300'000	
Sanierung Trefflokal						
Fr. 30'000						
Total	Fr. 540'000	Fr. 600'000	Fr. 600'000	Fr. 600'000	Fr. 600'000	

Der Präsident macht nun noch Ausführungen zur Sanierung der Abwasserleitungen, die für die Jahre 2018 bis 2021 vorgesehen ist.

Angesichts der Tatsache, dass die Häuser noch 20 bis 25 Jahre bestehen bleiben, ist es sinnvoll die Abwasserleitungen sanieren zu lassen. Die Abwasserleitungen wurden gefilmt, sie sind in einem sehr schlechten Zustand.

Herr Neukomm erkundigt sich, was genau passiert bei dieser Sanierung. Der Präsident erklärt, dass die neuen Rohre durch die bestehenden Betonröhren eingeführt werden (Injekt-Verfahren), die Lebensdauer sei mindestens 30 Jahre. Herr Andreas Zbinden hat dies bereits bei seinem Einfamilienhaus ausführen lassen, es werden die Leitungen vor Ort mit einem Ballon in die Leitung eingeführt. An gewissen EFH am Sustenweg wurden die Leitungen ebenfalls bereits saniert. Herr Steffen Ulbricht Haldenstrasse 56/58 hat ebenfalls bereits Erfahrungen gemacht. Die Leitungen werden vom Senkloch im Haus bis zum nächsten Schacht geführt, dies gehe ohne grössere Bauarbeiten (einzig beim Senkloch, wo die Geräte eingeführt werden, gibt es kleine Bauarbeiten).

Der Präsident macht den Vorschlag, dass sich die EFH-Besitzer zusammentun, die den Wunsch haben, ebenfalls die Abwasserleitungen zu sanieren. Bis zum jetzigen Zeitpunkt wurden die Hausbesitzer noch nicht zu einer solche Sanierung verpflichtet. Bei einem Umbau wird aber ab einer bestimmten Umbausumme von der Bauverwaltung eine Sanierung verlangt.

Herr Max Thalman wünscht, dass die Verwaltung mit einer Umfrage an die EFH-Besitzer gelangt, um das Bedürfnis für eine Zusammenarbeit abzuklären. Der Präsident fragt, ob noch weitere Interessenten für eine Zusammenarbeit unter den Anwesenden sind. Es melden sich zahlreiche EFH-Besitzer. Der Präsident nimmt das Anliegen entgegen.

7. Finanzplanung

Der Präsident informiert über die Finanzplanung und Ziele der Genossenschaft:

- Eine externe und unabhängige Überprüfung der Finanzlage hat stattgefunden.
- Die Kostenmiete ist leicht unter dem anvisierten Ziel 2040 schuldenfrei zu sein.
- Das finanzielle Ziel muss sein, die Variante Ersatzneubauten ab 2040 umsetzen zu können.
- Die Finanzen sind gesund; trotz tiefer Zinsen hält die Verwaltung an den jetzigen Mietzinsen fest.

8. Budget 2017, provisorisches Budget 2018 und Jahresbeitrag

Der Präsident verweist auf das Budget 2017 sowie auf das provisorische Budget 2018, welche auf Seite 8 der GV-Einladung abgedruckt sind. Erläuterungen dazu befinden sich auf Seite 13.

Der ausserordentliche Ertrag von Fr. 17'000.— (Entschädigung der SBB für Landenteignung am Scheibenrain 5) soll für das Jubiläumsfest als Defizitgarantie eingesetzt werden und wird mit einem ausserordentlichen Aufwand von Fr. 20'000 aufgestockt. Der Verwaltungs- und Beratungsaufwand ist gleichgeblieben.

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

Antrag 1:

Die Verwaltung beantragt der Generalversammlung, den Genossenschaftsbeitrag für das Jahr 2017 von Fr 40.-- pro Genossenschaftler/in sowie das Budget 2017 mit Abschreibungen von Fr. 750'000.-- und einem Gewinn von Fr. 4'600.-- zu genehmigen.

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

Provisorisches Budget 2018

Es gibt keine Veränderungen zu den Vorjahren, ausser dass der Beratungsaufwand um 10'000.—heraufgesetzt wird. Dieser Betrag ist vorgesehen für den Aufwand für eine externe Unterstützung Entlastung des Präsidiums. Die Details dazu werden im Traktandum 10 diskutiert.

Antrag 2:

Die Verwaltung beantragt der Generalversammlung, das provisorische Budget 2018 mit Abschreibungen von Fr. 685'000.—und einem Gewinn von Fr. 2'800.-- zu genehmigen.

Das provisorische Budget 2018 wird ohne Gegenstimme genehmigt.

9. Demissionen

Hansruedi Lüthi hat der Verwaltung Ende 2016 seine Demission aus der Verwaltung per Mai 2017 mitgeteilt.

Der Präsident übergibt das Wort an A. Bieri, welcher sehr lange mit H.R. Lüthi in der Verwaltung zusammengearbeitet hat.

Hansruedi Lüthi wurde 1991 in die Verwaltung gewählt und hatte im letzten Jahr das 25-Jahr-Jubiläum.

Ursprünglich war er Vorsitzender des damals noch bestehenden EFH-Ausschusses, als es noch Vorschriften für die EFH gab wie Gartenreglement, Belegungsvorschriften etc. Danach hat er im Jahr 2006 die Vermietungen der Wohnungen in den Mehrfamilienhäusern übernommen.

Hansruedi Lüthi hat in mehr als 25 Jahren sehr viel Arbeit für die Genossenschaft geleistet und ist allen in der Genossenschaft gut bekannt.

A. Bieri dankt ihm im Namen der Verwaltung und der Genossenschaft für seinen langjährigen Einsatz und die Anwesenden honorieren dies mit einem Applaus.

Der Präsident überreicht Hansruedi Lüthi ein Abschiedsgeschenk.

10. Wahlen**a) Ersatzwahl Verwaltung**

Es gibt keine Ersatzwahl in die Verwaltung. Die Arbeiten des ausscheidenden Mitglieds Hansruedi Lüthi werden innerhalb der Verwaltung aufgeteilt.

Der Präsident macht Ausführungen zur Wahl eines neuen Präsidenten, da er bereits vor zwei Jahren eigentlich zurücktreten wollte. Bis jetzt wurde kein Ersatz gefunden; interessierte Genossenschaftler sind aber weiterhin gesucht.

Der Präsident erläutert die Idee, einen Teil der Verwaltungsarbeiten, die auf den Präsidenten fallen zu delegieren. Herr Remo Rech vom Notariatsbüro Iseli war zuständig für die Vermietungen im Hochhaus an der Standstrasse 42. Er kennt das Quartier gut und hat viel Erfahrung mit Liegenschaften und Vermietungen. Es

wurde nun per Mandat mit dem Notariatsbüro Iseli eine Zusammenarbeit vereinbart; Herr Remo Rech wird diverse Arbeiten für die Genossenschaft Wylergut übernehmen. Zusätzlich soll er die Verwaltungssitzung vorbereiten, die verschiedenen Kommissionen koordinieren und die Generalversammlung vorbereiten.

Der Präsident bittet Interessenten für das Präsidium, sich mit ihm in Verbindung zu setzen, er würde sich gerne in einem Jahr vom Präsidium zurückziehen.

b) Wahl der Revisionsstelle

Die Verwaltung beantragt, die Firma Contafin Treuhand & Revisions AG, Liebefeld als neue Revisionsstelle zu wählen.

Contafin ist eine kleine Revisionsgesellschaft, die seit 50 Jahren besteht. Heutiger Inhaber ist Christoph Hügli, er hat die Gesellschaft 2008 übernommen. Diese Firma hat auch viel Erfahrung mit der Betreuung von Genossenschaften.

Die Kontrollstelle Contafin Treuhand & Revisions AG, Liebefeld wird ohne Gegenstimme für das Jahr 2017 gewählt.

11. Anträge der Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Es wurden keine Anträge von Genossenschafterinnen/Genossenschaf tern gestellt.

12. Diverses und Information

a) Information zur Glasfasererschliessung

Dieses Traktandum wurde vorgezogen

b) Wylergutfest 2017 75-Jahr-Jubiläumsfest 19./20. August 2017

Der Präsident informiert darüber, dass es ein grösseres Fest geben soll, als die jährlichen Sommerfeste. Das Jubiläumsfest soll über 2 Tage am 19./20. August 2017 stattfinden. Ein Organisationskomitee wurde bereits gebildet. Der Präsident zeigt auf einer Folie welche Personen aktiv sind im Organisationskomitee. Sehr aktiv sei die Kulturgruppe und auch die Männerkochgruppe werde sich etwas Besonderes einfallen lassen.

Hardy Blank hat die Quellen zur Geschichte des Wylerguts aufgearbeitet und elektronisch gespeichert. Ein separater Anlass zur Geschichte der Genossenschaft wird nach dem Jubiläumsfest stattfinden.

c) Entflechtung ZEB Wylerfeld

Die Verwaltung hat nicht immer grossen Einfluss, jedoch bleibt der Kontakt bestehen und in Problemfällen wird interveniert.

Anliegen der Genossenschafter können weiterhin an die Verwaltung getragen werden.

d) Ara-Leitungsbau

Die Firma CSL Bering muss einen gesonderten Kanal zur Ara erstellen. Der Präsident zeigt dies mittels Folie auf. Beim Schulhaus wird die Leitung unter der Erde gebohrt, so dass der Spielplatz nicht beeinträchtigt wird, jedoch wird vom Dändlikerrain abwärts die Strasse im Sommer 2017 aufgerissen.

e) Weitere Informationen

Der Präsident weist noch auf die folgenden Veranstaltungen hin:

- Apéro-Bar beim Treff am Tag der Nachbarschaft, Freitag 19.05. ab 17.00 Uhr (organisiert von Pädi und Simu Moser)
- Frühlingsbrunch unter den Linden am Sonntag, 21.05. ab 10.00 Uhr, organisiert vom Treff Wylergut

Der Präsident schliesst die GV 2017. Er dankt allen Anwesenden für ihre Aufmerksamkeit und die rege Beteiligung.

Bern, 17. Mai 2017

Der Präsident



Thomas Gees

Die Protokollführerin



Katharina Feuz

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

Andreas von Känel



Fabian Maillard



Benjamin Fay

