

Protokoll der ordentlichen Generalversammlung 2023

Traktanden

1. Begrüssung durch Stephan Glaus
2. Wahl der Stimmenzähler*innen und Protokollprüfer*innen
3. Geschäftsbericht 2022
4. Betriebsrechnung, Bilanz und Revisionsbericht 2022
5. Décharge-Erteilung
6. Mittelfristige Bau- und Finanzplanung
7. Budget/Jahresbeitrag 2023, provisorisches Budget 2024
8. Demissionen
9. Wahlen:
 - a) Wiederwahl Präsidium
 - b) Revisionsstelle
10. Orientierung und Antrag «Überprüfung Organisation»
11. Anträge Genossenschaftler*innen
12. Diverses/Information:
 - a) Siedlungsentwicklung
 - b) Weitere nach Ansage

Datum: **10. Mai 2023**

Zeit: 19:00 Uhr bis 20:50 Uhr

Ort: Saal des Hotels Jardin, Militärstrasse 38, 3014 Bern

Entschuldigte Genossenschaftler*innen:

- Herren Hanspeter & Heinz Bernhard
- Frau Olivia Anken & Herr Markus Anken
- Herr Hans Sahli
- Herr Luca Petrini
- Herr Walo Wenger
- Frau Sandra Schmid

Gäste: Der Präsident informiert, dass an dieser GV keine Gäste mit einer speziellen Funktion anwesend sind.

Leitung: Stephan Glaus, Präsident

Protokoll: Sandra Karnusian

1. Begrüssung durch Stephan Glaus

Der Präsident begrüsst die Genossenschaftler*innen und alle Anwesenden zur Generalversammlung der Siedlungsgenossenschaft Wylergut 2023. Er spricht dem Chor «WylerXang» seinen herzlichen Dank für seinen Auftritt aus, insbesondere Ueli Buri für die Leitung.

Der Präsident stellt die Mitglieder der Verwaltung mit ihren jeweiligen Arbeitsgebieten vor und bedankt sich für deren Arbeit.

Der Präsident stellt fest, dass mittels GV-Heft in der statutarisch vorgeschriebenen Form rechtzeitig zur Generalversammlung eingeladen worden ist und dass diese infolgedessen beschlussfähig ist.

Im GV-Heft auf Seite 4 wurden die Traktanden bereits vorangekündigt.

2. Wahl der Stimmzähler*innen und Protokollprüfer*innen

Als Stimmzähler*innen werden vorgeschlagen:

- René Heinzelmann
- Bernhard Krattinger
- Jean-Luc Nottaris
- Hans Wiedmer

Die vorgeschlagenen Stimmzähler*innen werden einstimmig gewählt.

Sie zählen zu diesem Zeitpunkt der GV 72 anwesende stimmberechtigte Genossenschaftler*innen.

Bei Abstimmungen gilt das einfache Mehr der abgegebenen gültigen Stimmen.

Weiter werden für die in den Statuten vorgeschriebene Protokollprüfung drei Genossenschaftler*innen vorgeschlagen:

- Daria Trolliet
- Daniel Klopstein
- Ignaz Fluri

Die vorgeschlagenen Personen werden mit 69 Stimmen, ohne Gegenstimmen oder Enthaltungen, als Protokollprüfer*innen gewählt.

Der Präsident bedankt sich dafür, dass sich diese Genossenschaftsmitglieder für das Stimmzählen respektive die Protokollprüfung zur Verfügung stellen.

3. Geschäftsbericht 2022

Der Präsident verweist auf den Geschäftsbericht, der in der Einladung zur GV auf den Seiten 5 bis 8 veröffentlicht worden ist. Er hebt folgende Punkte hervor:

- Ein Blitzeinschlag am 20. Juli 2022 verursachte vor allem Schäden an Steuereinheiten.

- Unterhalt Mehrfamilienhäuser: Die zweite Etappe des Ersatzes der Fenster ist erfolgt, weitere sind geplant. Der Ersatz der Küchengeräte geht wie geplant voran.
- Das Bootshaus wurde offiziell eingeweiht.
- Die Überprüfung der Organisation der SGW hat begonnen.
- In der Kommission «Siedlungsentwicklung» wurde im Hintergrund intensiv das Workshopverfahren vorbereitet.

Der Präsident öffnet den Raum für Fragen oder Ergänzungen. Es gibt keine Voten zum Geschäftsbericht.

Der Präsident beantragt den Geschäftsbericht 2022 in der vorliegenden Form zu genehmigen und lässt darüber abstimmen.

Der Geschäftsbericht 2022 wird einstimmig genehmigt.

4. Betriebsrechnung, Bilanz und Revisionsbericht 2022

Anhand von Folien fasst der Präsident Zahlen der Bilanz und Betriebsrechnung zusammen und erläutert diese. Die Bilanz und Betriebsrechnung 2022 sind im GV-Heft auf den Seiten 9 bis 11 abgedruckt.

Betriebsrechnung

Der Präsident weist darauf hin, dass das Budget eingehalten werden konnte und die Betriebsrechnung keine bedeutenden Abweichungen zeigt. Die Mietzinseinnahmen und die Unterhaltskosten entsprechen dem Budget.

Durch die amtliche Neubewertung der Liegenschaften sind die Liegenschaftssteuern gestiegen.

Mit der Abschreibung konnte das Jahresergebnis auf dem geplanten Betrag abgeschlossen werden.

Bilanz

2022 konnte das langfristige Fremdkapital um CHF 505'000.- abgebaut werden. Die flüssigen Mittel konnten verringert werden.

Der Präsident öffnet den Raum für **Fragen** oder Erläuterungswünsche zur Bilanz oder Betriebsrechnung.

Martin Krummacher fragt, ob die **steigenden Zinsen** bei den Hypotheken spürbar seien.

Der Präsident antwortet, dass die steigende Zinsentwicklung spürbar sei, aber der Anteil an der Rechnung 2022 eher gering sei. Die SGW habe viele langfristige Hypotheken abgeschlossen, trotzdem werde sie mit steigenden Zinsen konfrontiert sein. Massgebend für die Mieten sei zudem der Referenzzinssatz; dies werde nächstes Jahr wahrscheinlich thematisiert werden. Momentan stünden keine grossen Investitionen an. Mittels Siedlungsentwicklung sollen die richtigen Entscheide getroffen werden.

Revisionsbericht 2022

Weiter legt der Präsident eine Folie mit den Kernaussagen des Berichts der Revisionsstelle vom 22. März 2023 vor, welcher im GV-Heft auf Seite 12 veröffentlicht worden ist.

Der Präsident erklärt, dass der Revisionsbericht dieses Jahr wieder von der Firma Contafin Treuhand & Revisions AG durchgeführt worden ist. Die Revision hat die Jahresrechnung 2022 ohne Beanstandungen abgenommen.

Kernaussagen:

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Siedlungsgenossenschaft Wylergut für das am 31. Dezember 2022 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist die Verwaltung verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, diese zu prüfen. Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Zulassung und Unabhängigkeit erfüllen.

Unsere 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. Eine eingeschränkte Revision umfasst hauptsächlich Befragungen und analytische Prüfungshandlungen sowie den Umständen angemessene Detailprüfungen der beim geprüften Unternehmen vorhandenen Unterlagen. Dagegen sind Prüfungen der betrieblichen Abläufe und des internen Kontrollsystems sowie Befragungen und weitere Prüfungshandlungen zur Aufdeckung deliktischer Handlungen oder anderer Gesetzesverstösse nicht Bestandteil dieser Revision.

Bei unserer Revision sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung nicht Gesetz und Statuten entspricht. Die Jahresrechnung schliesst mit einem Gewinn von CHF 1'953.13 ab.

Contafin Treuhand & Revisions AG



Es gibt keine Fragen zum Revisionsbericht.

Die Verwaltung beantragt der Generalversammlung, die Betriebsrechnung und die Bilanz 2022 zu genehmigen.

Die Betriebsrechnung und die Bilanz 2022 werden mit grossem Mehr, ohne Gegenstimmen und bei einer Enthaltung, genehmigt.

Die Verwaltung beantragt der Generalversammlung, den Gewinn von CHF 1'953.10 dem Gewinnvortrag gutzuschreiben.

Der Antrag wird einstimmig genehmigt.

5. Décharge-Erteilung

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

Die Verwaltung beantragt der Generalversammlung, ihr für das Geschäftsjahr 2022 Décharge zu erteilen.

Der Verwaltung wird mit grossem Mehr, bei einer Gegenstimme und einer Enthaltung, die Décharge erteilt.

Der Präsident bedankt sich dafür, damit das Jahr 2022 abschliessen zu können und wendet sich der Zukunft zu.

6. Mittelfristige Bau- und Finanzplanung

Der Präsident zeigt anhand der Aufstellung, die auf Seite 14 des GV-Hefts zu finden ist, die laufenden Vorhaben auf.



Mittelfristige Bauplanung SGW Stand 31.03.2023

	2021	2022	2023	2024
ordentlicher Unterhalt (Liegenschaften und Umgebung)				
	Fr. 300'000	Fr. 300'000	Fr. 300'000	Fr. 300'000
Abwasserleitungen				
	Fr. 250'000			
Ersatz alte Fenster (ab 2023 pro Jahr bei ca. 6 MFH)				
	Fr. 200'000	Fr. 220'000	Fr. 400'000	Fr. 400'000
		Geräteersatz Kühlschränke + DA		
		Fr. 200'000	Fr. 150'000	
Siedlungsentwicklung				
	Fr. 50'000	Fr. 50'000 Fr. 50'000	Fr. 100'000	Fr. 50'000
Total	Fr. 800'000	Fr. 820'000	Fr. 950'000	Fr. 750'000

Bei der Bauplanung geht es in erster Linie um die Mehrfamilienhäuser:

1. Die Verwaltung beziffert den **ordentlichen Unterhalt** auch für die nächsten Jahre auf CHF 300'000.–. In den letzten Jahren hat sich gezeigt, dass mit diesem Betrag die notwendigsten Erneuerungen an Gebäuden, Aussenraum und Einstellhallen/Garagen ausgeführt werden konnten. Die Erneuerung der Abwasserleitungen ist beinahe abgeschlossen.

2. **Bauplanung 2023:** Der Ersatz der Fenster in den Mehrfamilienhäusern wird 2023 und 2024 weitergeführt. Die Fenster wurden schon vor der grossen Sanierung von 2000-2004 bereits ca. 1995 ersetzt. Sie sind heute im Schnitt etwa 30 Jahre alt. Die Beschläge sind teilweise nicht mehr lieferbar. Im Budget 2023 sind CHF 400'000.- für den Ersatz der Fenster der Liegenschaften Polygonstrasse 81 – 73 vorgesehen. Neu soll der Ersatz bei 6 statt 4 Hauseingängen pro Jahr durchgeführt werden. Der Ersatz der Kühlschränke und Dunstabzugshauben wurde bereits 2022 gestartet und ist 2023 mit CHF 150'000.- budgetiert. Die Preise der Geräte sind gleichgeblieben.
3. **Bauplanung 2024:** Für das Jahr 2024 sind im provisorischen Budget zusätzlich zu den Ausgaben für den ordentlichen Unterhalt von CHF 300'000.- weitere CHF 400'000.- für den Fensterersatz der Liegenschaften Polygonstrasse 71 – 63 eingeplant. Der Ersatz der Kühlschränke und Dunstabzugshauben wird 2023 abgeschlossen.
4. **Mittelfristige Finanzplanung:** Neben der kurz- und mittelfristigen Bauplanung ist, wie bereits letztes Jahr, die langfristige Planung für die Siedlungsentwicklung im Budget enthalten.

Martin Krummacher erkundigt sich, wie es mit dem Einsatz von **Photovoltaikanlagen** aussehe.

Der Präsident erläutert, dass dazu Abklärungen im Gang sind. Bei zwei Eingängen an der Polygonstrasse sind Messungen zum Stromverbrauch gemacht worden. Die Auswertung wird dieses Jahr erfolgen.

Anton Maillard erklärt, die **Umgebungsarbeiten** liessen zu wünschen übrig. So würden Abstellplätze erstellt, wo die Motorräder nicht hingestellt werden können, weil sie umfallen.

Der Präsident wird dieses Anliegen bilateral klären. Er ergänzt, der grösste Teil der Finanzen für den Unterhalt sei für den Innenraum vorgesehen, für den Aussenraum sei ein kleiner Teil gedacht. Im Aussenraum wurde beispielsweise eine Blumenwiese gestaltet.

Herr Maillard meint dazu, dass die Wasseranschlüsse noch geschlossen waren, als die – gespendeten – Samen gesät wurden und dass Vögel Samen wegpickten. Das Resultat habe mit einer Blumenwiese nichts zu tun.

Andreas Zbinden fragt nach, ob **Sonnenkollektoren** ein Thema seien.

Der Präsident sagt, dass Sonnenkollektoren für Warmwasser weniger ein Thema seien, die Produktion von Strom via Photovoltaik werde - wie oben erwähnt - abgeklärt.

Der Präsident ergänzt, dass das Projekt «Ausbau Infrastruktur für **E-Mobilität**» in den Einstellhallen und der Unterhalt der Dächer/Fassaden der Mehrfamilienhäuser wahrscheinlich 2024 oder 2025 in die Bauplanung einfliessen werden. In der oberen und unteren Einstellhalle gebe es aktuell je vier Stromtankstellen, momentan mit einem einfachen System. Weitere Stromladeplätze seien in Planung.

7. Budget/Jahresbeitrag 2023, provisorisches Budget 2024

Der Präsident informiert, die finanzielle Situation der SGW sei nach wie vor gut. Er verweist auf das Budget 2023 und auf das provisorische Budget 2024, welche auf Seite 11 des GV-Hefts abgedruckt sind. Erläuterungen finden sich auf Seite 16.

Mieterträge: Für die Jahre 2023/2024 wird von den gleichen Beträgen ausgegangen. Als Jahresergebnis soll wieder ein kleiner Gewinn resultieren.

Es gibt keine Fragen oder Erläuterungswünsche zum Budget 2023.

Der Präsident erklärt, dass gemäss Art. 11 der Statuten der Generalversammlung mit dem Budget auch der **jährliche Genossenschaftsbeitrag** vorzulegen ist. Dieser dürfe den Statuten gemäss maximal CHF 50.- betragen. Für dieses Jahr beantragt die Verwaltung, den Beitrag unverändert auf CHF 40.- zu belassen. Beim Traktandum 10 wird noch darauf eingegangen werden; eine Anpassung ist in den nächsten Jahren geplant.

Antrag 1:

Die Verwaltung beantragt der Generalversammlung, den Genossenschaftsbeitrag für das Jahr 2023 von CHF 40.- pro Genosschafter*in zu genehmigen.

Der Jahresbeitrag von CHF 40.- pro Genosschafter*in wird mit grossen Mehr, bei einer Gegenstimme und ohne Enthaltungen, genehmigt.

Antrag 2:

Die Verwaltung beantragt der Generalversammlung, das Budget 2023 mit Abschreibungen von CHF 281'000.- und einem Gewinn von CHF 1'100.- zu genehmigen.

Das Budget 2023 wird einstimmig genehmigt.

Antrag 3:

Die Verwaltung beantragt der Generalversammlung, das provisorische Budget 2024 mit Abschreibungen von CHF 481'000.- und einem Gewinn von CHF 1'100.- zu genehmigen.

Das provisorische Budget 2024 wird einstimmig genehmigt.

8. Demissionen

Es liegen keine Demissionen aus der Verwaltung vor.

Der Präsident bedankt sich bei den Mitgliedern der Verwaltung für ihre Arbeit. Die Verwaltung funktioniere gut.

Die «Überprüfung der Organisation der SGW» kommt voran und wird unter Traktandum 10 erläutert.

9. Wahlen:

a) Wiederwahl des Präsidiums

Der Präsident Stephan Glaus sagt, er sei motiviert das Amt weiterzuführen. Er fügt an, dass sich keine anderen Interessierte gemeldet haben.

Andreas Bieri (Verwaltung) übernimmt und erklärt: Der Präsident Stephan Glaus stellt sich somit für eine weitere Amtszeit zur Verfügung.

Die Verwaltung beantragt der Generalversammlung, Stephan Glaus als Präsidenten für die nächsten vier Jahre wiederzuwählen.

Der Präsident Stephan Glaus wird mit grossem Mehr, ohne Gegenstimmen und bei einer Enthaltung, wiedergewählt.

Der wiedergewählte Präsident bedankt sich für das geschenkte Vertrauen. Er ergänzt, Anliegen können an ihn herangetragen werden, und er freue sich auf die nächsten vier Jahre.

b) Revisionsstelle

Die Verwaltung beantragt der Generalversammlung, die Firma Contafin Treuhand & Revisions AG (Christoph Hügli) in 3097 Liebefeld als Revisionsstelle wiederzuwählen.

Die Kontrollstelle Contafin Treuhand & Revisions AG, 3097 Liebefeld, wird für das Jahr 2023 einstimmig wiedergewählt.

10. Orientierung und Antrag «Überprüfung Organisation»

Der Präsident informiert, dass die Unterlagen im GV-Heft auf S. 18 und 19 zu finden sind.

Die **Ausgangslage** ist der Auftrag der GV 2022 der SGW:

«Die Generalversammlung beauftragt die Verwaltung in Zusammenarbeit mit Antragstellenden und weiteren Interessierten die Organisation der SGW hinsichtlich der Weiterentwicklung des Wylerguts zu überprüfen und der GV 2023 einen Vorschlag zu unterbreiten.»

Der Präsident erklärt, es wurde viel gearbeitet: Der Start war ein offener Workshop am 9.10.2022. An der Verwaltungsretraite am 12.11.2022 wurden erste Erkenntnisse präsentiert und es fand ein wertvoller Austausch der Initianten mit den Mitgliedern der Verwaltung statt. Von November 2022 bis März 2023 war folgende **Arbeitsgruppe** tätig:

Aus der Verwaltung: Stephan Glaus, Marta Conde, Andreas Bieri, Fabienne Käppeli
Aus der Genossenschaft: Orfeo Beldi, Peter Rüttschi, Rahel Frey
Prozessbegleitung: Matthias Schädeli, Notariat Iseli

Der Präsident übergibt das Wort an **Orfeo Beldi** für die **Präsentation der Zwischenergebnisse**. Dieser habe die Präsentation mit Fabienne Käppeli zusammengestellt.

Orfeo Beldi stellt sich vor: Er ist EFH-Bewohner, sein Grossvater war in den Anfängen der Genossenschaft hier wohnhaft, von daher komme sein Interesse. Auch befasse er sich beruflich mit ähnlichen Prozessen.

Er führt aus, dass sich am Anfangsworkshop viele beteiligt hätten und dass der Prozess weiterhin offen sei. Er betont, beim Auftrag handle es sich um eine Überprüfung der Struktur, nicht der Personen.

Danach erläutert er die bisherigen Inhalte der Überprüfung:

Stärken-Schwächen-Chancen-Risiken-Analyse

- Stossrichtung mögliche Organigramme
- Diskussion Arbeitsbereiche und Ressorts
- Überprüfung Pflichtenhefte und Ressourcen
- Betrachtung der aktuellen Kosten der Organisation und «Marktvvergleich»
- Amtszeitbeschränkung vom Ursprung (Diese sei in den Hintergrund gerückt.)

Stärken der aktuellen Organisation:

- Sehr vieles läuft sehr gut!
- Der operative Betrieb ist stets gewährleistet, sowohl Arbeitsabläufe als auch Zusammenarbeit sind eingespielt und laufen reibungslos.
- Die Verwaltung der Mehrfamilienhäuser profitiert hinsichtlich der Verwaltungsmitglieder
 - vom persönlichen Kontakt
 - vom vorhandenen Fachwissen
 - vom langjährigen Engagement
 - von der Bereitschaft, die Arbeit genossenschaftlich unter dem Marktwert zu leisten.
- Vorteil ist auch: Bei Bedarf wird externe Unterstützung/Expertise zugezogen.
- Eine Kommission kann jederzeit neu gegründet werden, wie z. B. Siedlungsentwicklung, «zäme läbe» oder Arbeitsgruppe Organisationsüberprüfung.

Schwächen der aktuellen Organisation

- Strategische Themen sind ungenügend abgedeckt und in den Pflichtenheften kaum zugewiesen.
- Personelle Ressourcen sind beschränkt («Feierabendverwaltung»).
- Die Unterstützung des genossenschaftlichen Zusammenlebens ist aktuell organisatorisch gesehen kein Schwerpunkt. Organisationen sind Strukturen, die Menschen, welche aktiv sein wollen, unterstützen sollen. Aktuell gibt es nur wenige Gefässe (aktive Ausschüsse/Kommissionen) für genossenschaftliche Entscheide (abgesehen von GV und Verwaltung), daraus folgt:
- Nicht alle Interessensgruppen sind organisatorisch optimal eingebunden.
- Interessen der EFH-Besitzer*innen werden zurzeit nicht aktiv (Ausschuss/Kommission) bearbeitet.
- Ca. 40 Mietparteien in den EFH sind nicht genossenschaftlich eingebunden.
- Ungleichgewicht bezüglich GV-Entscheide bei reinen Mieter*innen-Anliegen.
- Für neue Themen stehen in der Verwaltung keine freien Ressourcen (personell und finanziell) zur Verfügung.

- Neue Aufgaben landen aktuell (fast) immer beim Präsidenten.
- Wissenssicherung und Stellvertretung des Präsidenten sind nicht optimal gelöst.

Risiken ohne Organisationsanpassung

Zeithorizont 5-10 Jahre:

- Innerhalb der Verwaltung haben nicht-operative Themen/Entscheidungen immer zweite Priorität und kommen zu kurz.
- Einzelentscheide werden zunehmend an der GV gefällt, da andere Gefässe fehlen (Entscheide zu Mieteranliegen in letzter Instanz, «Sandkasten»).
- Strategische Überlegungen haben zu wenig Beachtung, sind aber wichtig.
- Vakanzen in der Verwaltung können nur schwierig besetzt werden.
- Aufgaben müssen vermehrt extern gegeben werden, unnötige Kosten entstehen.
- Entwicklungsarbeit wird nicht im erforderlichen Umfang geleistet und Entwicklungschancen werden verpasst.

Langfristig:

- Erhalt der Gesamtgenossenschaft MFH-EFH ist gefährdet. Dadurch besteht die Gefahr einer Aufsplitterung; dass die Einheit des Wylerguts verlorengeht und das Quartier gegenüber der Stadt an Relevanz verliert.

Chancen einer Organisationsanpassung

Die Genossenschaft handelt proaktiv und lebt auf

Eine Genossenschaft lebt vom Engagement. Heute sind ca. 20 % der Genossenschafter*innen anwesend.

- Zusätzliche Genossenschafter*Innen engagieren sich in der SGW.
- Ideen gelangen auf Antrieb in das richtige Organisationsgefäss, wo die nötigen Ressourcen, Fach- und Entscheidungskompetenzen vorhanden sind.
- EFH-Besitzer*innen identifizieren sich mit der SGW und engagieren sich darin.

Die Verwaltung wird gestärkt

- Bestehendes Knowhow im Bereich MFH bleibt erhalten.
- Das Präsidium wird entlastet.
- Mit neuen Ressorts werden attraktive neue Funktionen geschaffen.

Die neue Organisation ermöglicht der SGW, ihren Zweck neu zu entdecken und für viele weitere Jahre als Gemeinschaft und Siedlung eine starke Einheit zu bilden.

Zwischenfazit

Die Organisationsüberprüfung hat bereits wertvolle Erkenntnisse gebracht. Zu vielen Punkten sind vertiefte Abklärungen nötig, insbesondere für Anpassungen, die eine Statutenänderung notwendig machen. Es gilt auch zu prüfen, ob der Zweck der Genossenschaft noch stimmt. Eine Amtszeitbeschränkung ergibt in der bestehenden Struktur keinen Sinn. Sie würde im Rahmen eines zusätzlichen strategischen Organs sicher wieder zur Sprache kommen.

In den Workshops gab es gute, respektvolle Auseinandersetzungen. O. Beldi freut sich, ein Zwischenergebnis präsentieren zu dürfen, auf das die Antragstellenden und die Verwaltung sich geeinigt haben.

Die Antragstellenden

- stützen die bisherigen Ergebnisse.
- engagieren sich für die Weiterführung und Vertiefung des Prozesses.
- bedanken sich bei der Verwaltung für die gute Zusammenarbeit.

Andreas Bieri (Verwaltung) übernimmt das Wort und sagt, dass die Zusammenarbeit in der Arbeitsgruppe gut war, es gab verbale Fights, aber nun könne ein echter Konsens präsentiert werden. Er bedankt sich bei den Antragstellenden für die gute Zusammenarbeit.

Die Verwaltung

- nimmt die Ergebnisse der bisherigen Überprüfung zustimmend zur Kenntnis.
- setzt kurzfristig Massnahmen in der bestehenden Organisation um.
- unterstützt die Arbeitsgruppe weiterhin bei der Vertiefung der Arbeiten.

O. Beldi erläutert eine zusätzliche Erkenntnis in finanzieller Hinsicht: Die gemachte Grobanalyse der Finanzflüsse zeigt auch, dass die aktuellen jährlichen Genossenschaftsbeiträge nicht ausreichen, um die laufenden Verwaltungskosten vollumfänglich abzudecken. Bereits heute wäre eine signifikante Erhöhung der Genossenschaftsbeiträge notwendig, für zukunftsgerichtete Arbeiten werden weitere Aufwände einzuplanen sein. Es wird gezeigt werden müssen, wozu die Genossenschaftsbeiträge verwendet werden sollen, wenn sie signifikant erhöht werden würden. Dies wird ein spannender Prozess.

Weiteres Vorgehen

Die Verwaltung und die Antragstellenden schlagen der GV folgendes Vorgehen vor:

Umsetzung von Sofortmassnahmen

- Für zukunftsorientierte Themen und zur Entlastung des Präsidiums wird eine zusätzliche Verwaltungsstelle besetzt.
- Eine EFH-Vertretung (Kommission oder Ausschuss) wird eingeführt (Mitglieder gesucht!), die die Interessen der EFH-Besitzenden bündelt und aktiv ist, damit die Genossenschaft erblühen kann.
- Zusätzliche Möglichkeiten zur genossenschaftlichen Interaktion werden geschaffen:
 - «Siedlungsgehör» zu bestimmten Öffnungszeiten
 - Themenbezogene Anlässe (z. B. Ideenwerkstatt, Willkommensapéro Neuzuzüger*innen)

Vertiefung der Arbeiten

- Die bestehende Arbeitsgruppe konstituiert sich neu unter dem Lead von Orfeo Beldi und führt ihre Arbeit weiter.
- Nach den Sommerferien 2023 findet eine offene Veranstaltung für an der Mitarbeit Interessierte statt.
- Bis zur GV 2024 werden Vorschläge für weitergehende Anpassungen an der Organisation der SGW erarbeitet.
- Allenfalls allgemeine Bedürfnisabklärung per Umfrage.
- Erarbeitung Grundlage für allfällig nötige statutarische Anpassungen.

O. Beldi öffnet den Raum für **Fragen** und den **Austausch**.

Pascal Meier fragt nach dem finanziellen Zusammenhang von **Genossenschaftsbeitrag** und Verwaltung.

O. Beldi erläutert: Je höher der Dienstleistungskatalog sei, desto grösser sei die Bereitschaft zu bezahlen. So könne bei den Einfamilienhäusern zum Beispiel im Bereich Photovoltaik oder Abwassersanierung Wissen gebündelt und Entwicklungsarbeit geleistet werden. Dafür sei man bereit, Beiträge zu bezahlen. Viele sind heute einfach so Genossenschaftler, ohne alltägliches Engagement (Zeit und Finanzen). Das Engagement könne erhöht werden, wenn die Genossenschaft einen Mehrwert biete.

Pascal Meier ergänzt: Eine Entwicklung dürfe nicht dadurch blockiert werden, dass eine Erhöhung des Genossenschaftsbeitrags nicht durchkomme.

Peter Rüttschi, Mitglied der Arbeitsgruppe, ergänzt: Die Überlegung sei, dass Genossenschaftsbeiträge erhöht werden müssen, damit im gesellschaftlichen Bereich mehr Nutzen geschaffen wird. Auch die Interessen der EFH-Besitzenden müssen über den Genossenschaftsbeitrag abgedeckt werden.

Der Präsident ergänzt, dass unsere Genossenschaft mit Mietenden und EFH-Besitzenden eine spezielle Genossenschaft sei. Der Genossenschaftsbeitrag war eine Weile höher, CHF 100.- oder mehr, er wurde vor ca. 10 Jahren gesenkt.

Der Präsident bedankt sich bei O. Beldi.

Anton Maillard bedankt sich ebenfalls bei O. Beldi und bei der Arbeitsgruppe, er finde dies den richtigen Weg. Er ergänzt, es sei auch schon diskutiert worden, die Genossenschaft zu trennen. Der Präsident sollte durch die Mitglieder der Verwaltung besser entlastet werden.

Dazu meint O. Beldi, dass die Mitglieder der Verwaltung auf die Aufgaben, die ihrem momentanen Auftrag entsprächen, ausgerichtet seien und ihre Arbeit machen.

Lisa Bürgi meldet sich mit folgender Überlegung: Wer braucht was von der Genossenschaft? Die Bedürfnisse der Genossenschaftler*innen sind unterschiedlich. Auch zwischen MFH und EFH. Vielleicht müssen nicht alle den gleich hohen Genossenschaftsbeitrag bezahlen.

Der Präsident bedankt sich für das Votum.

O. Beldi ergänzt: Wenn es neue Gruppen (Kommissionen und Arbeitsgruppen) gibt, braucht es mehr Aktive. Er ruft zur **Mitarbeit** auf, z. B. im Bereich Finanzen oder Entscheidungsflüsse (Was wird wo/von wem entschieden? Worüber kann die Meterschaft entscheiden, ohne dass EFH-Genossenschaftler*innen mitreden?). Solche strukturellen Fragen abklären, Bedürfnisse diskutieren funktioniert nur, wenn mitgeholfen wird bei der Umgestaltung.

Spontaner Applaus für diese Aussage von O. Beldi.

Der Präsident erinnert, dass die Leitung der Genossenschaft früher ein Vorstand war. Dann wurde sie in eine Verwaltung umgewandelt. Nun soll eine Weiterentwicklung ermöglicht werden.

Da keine weiteren Voten erfolgen, wird über folgenden Antrag abgestimmt:

Die Generalversammlung nimmt die Ergebnisse der Überprüfung zur Kenntnis und beauftragt die Arbeitsgruppe, die Arbeiten weiterzuführen sowie an der GV 2024 Vorschläge für die zukünftige Organisation der Genossenschaft zur Abstimmung zu bringen.

Der Antrag wird einstimmig genehmigt.

Der Präsident bedankt sich bei O. Beldi für das Interesse und die Bereitschaft, die Arbeitsgruppe zu leiten.

Der Präsident zeigt das **Inserat für ein zusätzliches Verwaltungsmitglied**. Das Inserat wird im Juniheft veröffentlicht. Er erläutert, es gehe um eine Entlastung des Präsidenten. Bewerbungen seien ab sofort möglich, der Tätigkeitsbereich sei absichtlich mit Spielraum formuliert. Die Verwaltung konstituiere sich selbst. Das neue Mitglied werde an der folgenden GV gewählt.

11. Anträge aus der Genossenschaft

Es sind keine Anträge eingegangen.

Der Präsident öffnet den Raum für **Wortmeldungen** und Diskussionswünsche anwesender Genossenschaftler*innen.

Adelheid Gugger wünscht, dass die **Velounterstände** die Fahrräder besser vor Regen schützen. Mit nur einer Wand sei dies nicht gewährleistet, zusätzliche Wände wären sinnvoll.

Der Präsident antwortet, es werde geprüft werden, ob die Montage zusätzlicher Wände nachträglich möglich ist.

Frau Gugger erkundigt sich, wie der **Strom** bei an Externe vermieteten Mansarden abgerechnet werde, da es keine separaten Zähler gebe; in ihrem Haus seien drei Mansarden extern vermietet. Jetzt wo die Kosten steigen, sei das problematisch.

Der Präsident erläutert, dass die Kosten für die Heizungen der Mansarden nach Verbrauch abgerechnet würden und der Strom mittels einer Pauschale. Er lädt Frau Gugger ein, sich dies im Büro der SGW genauer erklären zu lassen.

Rebekka Rothenbühler möchte wissen, wer alles einen Passepartout-Schlüssel für die Einstellhalle habe. Es gab einen **Einbruchdiebstahl** via Fluchtweg aus der Einstellhalle. Es seien vorgängig Handwerker vor Ort gewesen.

A. Bieri erläutert: Stefan Egger habe einen Schlüssel für die Hauseingänge und die Einstellhallen, den Handwerkern werde der Schlüssel via Tresor bei Bedarf zur Verfügung gestellt und nach getaner Arbeit wieder zurückgenommen.

Anton Maillard erkundigt sich, ob immer noch ein Passepartout-Schlüssel (auch für die Wohnungstüren) bei der Securitas hinterlegt sei.

Andreas Bieri (Hausverwalter) bestätigt dies.

Frau Gugger ergänzt, aus ihrem Treppenhaus seien ebenfalls Gegenstände entwendet worden, nachts.

Der Präsident ruft dazu auf, Eingangs- und Kellertüren geschlossen zu halten sowie aufmerksam zu sein. Es sei wohl ein Einschleichdiebstahl gewesen. Der Hinweis erfolge im nächsten Heft.

A. Bieri ergänzt die Hausnummern, wo die Diebstähle passiert sind. Es sei immer möglich in Häuser zu gelangen, auch durch die Einstellhalle. Er rät, Kellerabteile abzuschliessen. Die Verwaltung bedauere den Diebstahl und ermuntert dazu, verdächtige Unbekannte anzusprechen. Handwerker haben begrenzt Zugang. Er ergänzt, dass vor allem Schuhe entwendet wurden.

12. Diverses/Informationen

a) Siedlungsentwicklung

Der Präsident verweist auf die Informationen auf S. 21 im GV-Heft und auf der Website.

Er erläutert, wo das Projekt Siedlungsentwicklung im Prozess aktuell steht, und weist auf die Einladung zur **Werkstatt 1 «Szenarien»** vom **8. Juni 2023** hin. Ursprünglich sollte über Varianten diskutiert werden, es sei aber sinnvoller über Szenarien zu diskutieren. Nachmittags werde mit dem Begleitgremium gearbeitet, abends mit allen interessierten Angemeldeten. Der Flyer zur Werkstatt wurde auch via Briefkästen verteilt.

Der Präsident ruft zur aktiven Teilnahme auf. Er ergänzt, die Informationen erfolgen laufend im Heft. Das Projekt Siedlungsentwicklung wird auch vor die GV kommen. Die Stadt sei mit ihrer Anpassung der Bauordnung in Verzug.

Es gibt keine Voten und Fragen zur Siedlungsentwicklung.

b) Weitere nach Ansage

- Informationsveranstaltung **Energie Wylergut** vom 7. März 2023. Die Veranstaltung wurde durch die Stadt für die EFH-Genossenschaftler*innen organisiert. Der Link und das Passwort zu den Unterlagen wird gezeigt; diese Angaben können auch bei der Verwaltung angefordert werden. Im August oder September wird ein Austausch im Bereich EFH zu den unterschiedlichen Systemen der Energieversorgung geplant.
- Ein **Masterplan für Fuss- und Veloverbindung Breitenrain – Länggasse** wurde der SGW zugestellt. (Eine Festlegung der betroffenen Bereiche ist notwendig wegen der Entwicklung des WIFAG-Areals. Eine Besprechung mit der Stadt wird stattfinden. Je nach Linienführung ist die SGW mehr oder weniger betroffen.)

Anton Maillard ergänzt, es handle sich um den Ersatzstandort der vor ca. sechs Jahren geplanten Velobrücke.

Zum Schluss weist der Präsident auf weitere Anlässe hin. Details können auf der Website unter «Aktuell» konsultiert werden:

- **Tag der Nachbarschaft** am 26. Mai 2023.
- **Spielabend** im Treff am 26. Mai 2023 um 20 Uhr.
- **Brunch unter den Linden** am 4. Juni 2023 um 10 Uhr.
- **Wylergutfest** am 19. August 2023.

Der Präsident bedankt sich beim Treffrat für seine Arbeit. Er erläutert, dass es ein separater Verein ist.

Er öffnet nochmals den Raum für Informationen von Genossenschaftler*innen. Niemand ergreift das Wort.

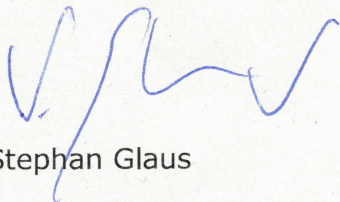
Der Präsident schliesst die ordentliche GV 2023. Er dankt allen Anwesenden für ihre Aufmerksamkeit sowie die rege Beteiligung und Mithilfe für das genossenschaftliche Zusammenleben im Wylergut. Er wünscht allen einen schönen Sommer.

Die Anwesenden danken mit Applaus.

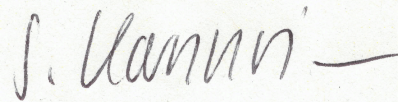
Bern, 10. Mai 2023

Der Präsident

Die Protokollführerin



Stephan Glaus



Sandra Karnusian

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

Daria Trolliet

Daniel Klopstein

Ignaz Fluri