

Protokoll der 8. ordentlichen GV von Montag, 07.09.2020 (Die ordentliche GV vom 27.04.2020 wurde Corona bedingt verschoben)

Ort:	Kirchgemeinde Petrus, Brunnadernstrasse 40, 3006 Bern
Zeit:	19:30 – 21.30 Uhr
Vorsitz:	Katharina Sommer
Teilnehmende:	gemäss separater Präsenzliste
Gäste	Gemäss separater Präsenzliste
Entschuldigte:	Gemäss separater Präsenzliste

Traktanden

1. Begrüssung / Wahl des/-r Protokollführers-/in Genehmigung der Traktanden
2. Protokoll der ausserordentlichen GV vom 30.04.2019
3. Erläuterungen zu Jahresbericht und Jahresrechnung 2019
 - 3.1 Bericht der Revisionsstelle
4. Beschlussfassung betreffend
 - 4.1 Genehmigung Jahresbericht 2019/2020
 - 4.2 Genehmigung Betriebsrechnung und Bilanz 2019
 - 4.3 Entlastung (oder Décharge) Vorstand
5. Information über das Budget 2020
6. 6.1 Wahlen: Wahl Vorstand und Revisionsstelle
7. Erläuterungen und Genehmigung der zwei Reglemente:
 - 7.1 Reglement für die Zeichnung von Pflichtanteilscheinen für Mieterinnen und Mieter
 - 7.2 Reglement Solidaritätsfonds
8. Vorstellen der nächsten Schritte im Bauprojekt und in der wbg8
 - Information zu Baubeginn, Baustelle, Bauphase Zeitplan
Vereinbarung GVB-wbg8, Organisation der Finanzierung, Erstvermietungsprozess
9. Anträge von Mitgliedern: Keine
10. Datum GV 2021: 26.04.2021
11. Varia

Apéro

Protokoll

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

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

Es sind 51 Genossenschaftsmitglieder und 5 Gäste anwesend. 18 Genossenschaftsmitglieder haben sich entschuldigt.

- ▶ **Simon Thöni und Beatrix Wäfler werden einstimmig als Stimmzähler/-in gewählt.**
- ▶ **Susanne Stähli wird einstimmig als Protokollführerin gewählt.**

Antrag zur Änderung der Reihenfolge Traktandenliste:

Die Informationen der anwesenden Referenten zum aktuellen Stand des Bauprojektes werden vorgezogen und als Traktandum 2 behandelt, damit die Herren im Anschluss die Veranstaltung verlassen können.

- ▶ **Die Anpassung der Traktandenreihenfolge wird einstimmig genehmigt.**

2. Information über den aktuellen Stand des Bauprojekts

Moderation: Christine Elbe, GVB/wbg8

- **Aurélien Fontanges, Losinger-Marazzi AG:** Nach der rechtskräftigen Baubewilligung im April 2020 sind bis heute folgende Vorbereitungsarbeiten durchgeführt worden: Provisorien Fahrleitungen Tram, Verschiebung der Bushaltestelle Brunnadernstrasse, provisorische Trafostation, Demontage des wiederverwendbaren Materials, Schadstoffsanierung und das Erstellen des Bauzaunes. Aktuell wird an der Demontage der Gebäude gearbeitet. Die Villa beim Burgerzielkreisel wird erst Ende Jahr abgebrochen, bis dann befindet sich dort das Baubüro.

Der Bauzaun wird auf der Seite Staufferstrasse von Kindern bemalt werden, die Bauplachen mit Informationen zur Überbauung werden auf die Seite Thunstrasse versetzt. Die Ein- und Ausfahrten der Baustelle wird in erster Linie über die Thunstrasse erfolgen, sicher nicht über die Staufferstrasse, welche eine Begegnungsstrasse ist.

Bis Ende Jahr werden die Autos der Bauarbeiter auf der Baustelle parkiert, für die Zeit danach wird eine Lösung gesucht.

Im Frühling 2021 werden gleichzeitig 3 Kräne an der Arbeit sein. Per Ende 2021 werden diese wieder demontiert. Der Bauablauf erfolgt von Westen (Basisstufe, Kita, wbg8) nach Osten (Wohnungen GVB und Migros). Geplant ist, dass im August 2022 die ersten Kinder in die Basisstufe einziehen. Der Mieterausbau ist ab Oktober 2022 geplant, Bezug der Wohnungen per Anfang November 2022.

Kommunikation zum Bauprojekt: Eine Nachbarschaftsinformationsveranstaltung findet am 15. September statt. Die Website www.laebeimburgereziel und die Mailadresse burgernziel@losinger-marazzi.ch, sind weitere Kommunikationskanäle.

- **Michael Liebi, Abteilung Verkehrsplanung, Direktion Tiefbau, Verkehr und Stadtgrün Stadt Bern:**
Für Fussgängerinnen und Fussgänger gibt es keinen Durchgang auf der Seite der Baustelle, sie müssen die Strassenseite wechseln.
Für die Velofahrerinnen und Velofahrer wurde ein kleiner Velostreifen markiert, damit für sie die Sicherheit erhöht wird und sie bei stockendem Verkehr durchfahren können.
Die Verkehrssicherheit wird laufend beobachtet. Es wird schwierig werden, wenn der Schwerverkehr hinzukommt. Voraussichtlich wird es einen Verkehrsdienst geben.
- **Markus Wegmüller, Sachbearbeiter Netzmanagement, BERNMOBIL:**
Die Betonklötze mit den Fahrleitungen bleiben, bis die Fassade des neuen Gebäudes erstellt worden ist. Danach werden die Fahrleitungen am neuen Gebäude montiert.
Der Wartestandort des 28er Busses wurde ins Burgernziel verschoben zum Wartestandort 31er Bus. Das Provisorium bleibt, bis der Bereich Thunstrasse fertig erstellt ist. Wo diese neue Depotstation sein wird, werden die Verkehrsplaner noch erarbeiten.
Die Haltestelle der 19er und 31er Busse wurde in der Brunnadernstrasse nach hinten verschoben. Aus Sicherheitsgründen (Einfahrt Staufferstrasse) wurde ein Perron erstellt. Die Markierung des Perrons wird noch nachgebessert.

Die drei Referenten werden mit herzlichem Dank verabschiedet.

3. Protokoll der ausserordentlichen GV vom 30.04.2019

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

4. Erläuterungen zu Jahresbericht und Jahresrechnung 2019

Jahresbericht 2019/2020

Der Jahresbericht wurde mit der Einladung verschickt, die Genossenschaftsmitglieder haben davon Kenntnis genommen. Susanne Stähli weist darauf hin, dass angesichts der Corona bedingten Verschiebung der o. GV vom April auf heute, sowie der soeben erhaltenen Informationen über den Stand des Bauprojektes, die Inhalte des Jahresberichts bereits weit zurückliegen. Die anwesenden Genossenschaftsmitglieder verzichten auf zusätzliche Fragen und Erläuterungen.

Betriebsrechnung 2019

Ebenfalls mit der Einladung verschickt wurde die Betriebsrechnung und Bilanz 2019 sowie der Bericht der Revisionsstelle. Susanne Stähli erläutert die Jahresrechnung und weist auf die wichtigsten Veränderungen gegenüber dem Vorjahr hin.

Petra Jänichen wird für ihre Tätigkeit als Buchhalterin herzlich gedankt.

4.1. Bericht der Revisionsstelle

Revisionsbericht Frau Andrea Sohn, Treuhand U. Müller GmbH:

Der Revisionsbericht von Frau Andrea Sohn, Treuhand U. Müller GmbH wird vorgelesen. Dieser hält fest, dass die Bestandessaldi der Bilanz nachgewiesen sind, die Belege mit der Buchhaltung übereinstimmen und die Buchhaltung ordnungsgemäss und sauber geführt ist.

Die Revisorin empfiehlt, die vorliegende Jahresrechnung mit einem Verlust von CHF -23'771.70 und einem Eigenkapital von CHF 613'997.81 zu genehmigen

5. Beschlussfassung betreffend

5.1. Genehmigung Jahresbericht 2019

- ▶ **Der Jahresbericht 2019/2020 wird einstimmig genehmigt.**

5.2. Genehmigung Betriebsrechnung und Bilanz 2019

- ▶ **Betriebsrechnung und Bilanz 2019 werden einstimmig genehmigt.**

Der Revisionsbericht wird zur Kenntnis genommen.

5.3. Entlastung (oder Décharge) Vorstand

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

6. Information über das Budget 2020

Susanne Stähli erläutert das Budget. Das Budget 2020 weist Einnahmen (Eintrittsgelder) von CHF 2'000 (Vorjahr 3'000) und Ausgaben wie im Vorjahr von CHF 40'500 aus. Bei den Ausgaben gibt es Verschiebungen einzelner Budgetposten, z.B. wurden im Zusammenhang mit dem Baustart das Budget für Honorare um CHF 4'000 erhöht.

- ▶ **Das Budget 2020 wird zur Kenntnis genommen.**

7. Wahlen: Wahl Vorstand und Revisionsstelle

Wahlen Vorstand:

- Ruedi Burger ist per 30.06.2020 aus dem Vorstand zurückgetreten, weil er einen neuen Wohn- und Arbeitsort hat. Der Vorstand dankt Ruedi an dieser Stelle herzlich für sein Engagement und wünscht ihm für die Zukunft viel Erfolg und alles Gute.
- Der Vorstand hat beschlossen, für Ruedi Burger vorläufig keinen Ersatz zu suchen.
- Die bisherigen Vorstandsmitglieder stellen sich alle zur Wiederwahl.
- ▶ **Die Vorstandsmitglieder Katharina Sommer (Präsidentin), Susanne Stähli (Vizepräsidentin, Kassierin), Willi Egloff (Ressort Finanzen), Levi Fischer (Ressort Bauausschuss), Angela Jäggi (Ressort Vermietungskommission), Julien Neruda (Ressort Vermietungskommission) und Jürg Weber (Ressort Soziales, Finanzen) werden einstimmig wiedergewählt.**

Die Vorstandsmitglieder nehmen die Wahl an.

Wahl der Revisionsstelle:

Für das Jahr 2020 stellt sich die bisherige Revisionsstelle, Treuhand U. Müller GmbH, wieder zur Verfügung.

- ▶ **Die Revisionsstelle wird einstimmig wiedergewählt.**

8. Erläuterungen und Genehmigung der zwei Reglemente

8.1. Reglement für die Zeichnung von Pflichtanteilscheinen für Mieterinnen und Mieter

Willi Egloff erläutert die Hintergründe und Inhalte des Reglements und beantwortet Fragen.

- ▶ **Das Reglement für die Zeichnung von Pflichtanteilscheinen für Mieterinnen und Mieter wird einstimmig genehmigt.**

8.2. Reglement Solidaritätsfonds

Willi Egloff erläutert die Hintergründe und Inhalte des Reglements und beantwortet Fragen.

- ▶ **Das Reglement Solidaritätsfonds wird einstimmig genehmigt.**

9. Informationen der wbg8

- **Vereinbarung GVB - wbg8:** Willi Egloff informiert über die Vereinbarung. Die GVB ist Vertragspartner mit Losinger-Marazzi. Die GVB funktioniert für die wbg8 wie ein TU (Totalunternehmer), das heisst, die wbg8 wird ihren Gebäudeteil schlüsselfertig von der GVB übernehmen.

Die Vereinbarung regelt diese Kooperation, das heisst die Finanzen, die Kompetenzen, die Zusammenarbeit, die Vermietungsregelung, die Baumängel und weitere Aspekte wie die Kommunikationsregelung.

- **Anlagekosten/Anlagekostenlimite:** Christine Elbe erläutert das Thema. Die Anlagekosten setzen sich aus den Grundstückskosten (kapitalisierter Landwert bei Baurecht) und den Erstellungskosten zusammen.

Die wbg8 ist gemäss Baurechtsvertrag mit der Stadt Bern verpflichtet, die Anlagekostenlimite einzuhalten. Das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) legt die Anlagekostenlimite für Mietwohnungen fest. Für besondere Flächen (z.B. Gemeinschaftsräume) und spezielle Ausführungen, wie Energiestandard, altersgerechtes Bauen, etc. werden Zuschläge auf den Basiswert gewährt.

Die Anlagekostenlimite für die wbg8 erreichen voraussichtlich die effektiven Kosten. Bei einer allfälligen Überschreitung der Anlagekostenlimite werden unter Umständen Einsparungen vorzunehmen sein.

- **Organisation der Finanzierung:**

Der Anteil der wbg8 an den Gesamt-Anlagekosten beträgt voraussichtlich 28.95%.

In der Berechnung der Anlagekosten für die Mietwohnungen werden die Anlagekosten für Basisstufe und Kita nicht berücksichtigt

Gemäss aktueller Kostenplanung betragen die Eigenmittel 21.93%.

Die Finanzierung soll mit den Pflichtanteilscheinen, freiwilligen Anteilscheinen sowie Erträgen aus dem Fonds de Roulement und der Emissionszentrale erreicht werden.

Die Finanzierung des Fremdkapitals ist einerseits gewährleistet durch die GVB, diese gewährt der wbg8 ein Darlehen, welches als Hypothek gesichert ist, andererseits wird die wbg8 möglichst Darlehen mit einem günstigeren Zinssatz suchen.

- **Erstvermietungsprozess:** Julien Neruda erläutert die bisherige Arbeit der Vermietungskommission (Veko) und die nächsten Schritte im Erstvermietungsprozess.

Er bedankt sich herzlich bei den Mitgliedern der gemischten Arbeitsgruppe Veko/Fiko, namentlich Adrian Brönnimann, Willi Egloff, Susanne Stähli und Beatrix Wäfler, welche die Reglemente Solidaritätsfonds und Pflichtanteilscheine für Mieterinnen und Mieter erarbeitet haben.

Die Ausschreibung der Mietobjekte wird mit dem umfassenden Tool der Firma eMonitor abgewickelt werden.

Um das Ziel der angestrebten Durchmischung der Mieterschaft zu erreichen, wird sich die Veko auf diverse statistische Grundlagen der Stadt Bern sowie dem Stadtteil IV stützen.

Der Termin der Ausschreibung der Mietobjekte kann zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht festgelegt werden und hängt davon ab, wann wir die Mietzinse für die einzelnen Wohnungen berechnet haben.

10. Anträge von Mitgliedern: Keine

11. Datum ordentliche GV 2021: Montag, 26.04.2021

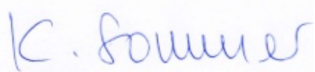
12. Varia:

Kathrin Sommer weist darauf hin, dass alle Genossenschaftsmitglieder zur Quartier-Informationsveranstaltung vom 15. September, um 17.30 Uhr auf der Baustelle, Eingang Thunstrasse 116, herzlich eingeladen sind.

Ende des ordentlichen Teils der GV: 21:20 Uhr

Apéro

Die Vorsitzende:



Kathrin Sommer, Präsidentin

Die Protokollführerin:



Susanne Stähli, Vizepräsidentin