

## Protokoll der ausserordentlichen GV der wbg acht bern

**Datum:** Montag, 05.12.2016

**Zeit:** 19:30 – 21:30 Uhr

**Ort:** Kirchgemeindehaus der Petruskirche, Raum im UG, Brunnadernstrasse 40, Bern

**Vorsitz:** Katharina Sommer

**Anwesende:** gemäss separater Präsenzliste

**Entschuldigte:** gemäss separater Liste

Traktanden		Zeit
1.	Begrüssung, Wahl Protokollführer-/in, Wahl Stimmzähler-/in, Genehmigung der Traktanden	Kathrin 5 Min.
2.	Information über den aktuellen Stand des Projekts: <ul style="list-style-type: none"><li>Baurechtsvertrag, Dienstbarkeiten, Vereinbarung/Zusammenarbeit wbg8 mit GVB, aktueller Stand Planung GVB</li></ul> <i>Information gemeinsam mit Herrn Stefan Lucy, Leiter Immobilien, eidg. dipl. Immobilientreuhänder, Gebäudeversicherung Bern GVB. Herr Lucy wird für Fragen der Mitglieder zur Verfügung stehen.</i>	Hr. Lucy 20 Min. Kathrin
3.	Protokoll der o. GV vom 04.04.2016	Kathrin 5 Min.
4.	Entschädigungsreglement: Genehmigung	Willi 5 Min.
5.	Antrag betreffend Verzinsung der Anteilscheine: Genehmigung	Willi 10 Min.
6.	Profile: Bauprojektleitung, Finanzkommission, Baukommission, Geschäftsführung: Information	Susanne 15 Min. Susan
7.	Nutzungskonzept: Diskussion, Genehmigung	Kathrin 30 Min. Julien Susan Jürg
8.	Nächste Termine: o. GV am Montag, 3. April 2017	
9.	Varia	

**Beilagen:** Protokoll o.GV vom 4. April 2016, Entschädigungsreglement, Antrag betreffend Verzinsung Anteilscheine, Profile: Bauprojektleitung, Finanzkommission, Baukommission, Geschäftsführung, Entwurf Nutzungskonzept

## Protokoll

### 1. Begrüssung

Kathrin Sommer stellt fest, dass die Einladung zur a.o. GV rechtzeitig erfolgte.

Wahl Protokollführer: Lukas Gutzwiller, Wahl Stimmzähler: Robert Brunner; beide werden ohne Gegenstimmen gewählt, die Traktanden werden stillschweigend genehmigt. Herr Stefan Lucy, Leiter Immobilien GVB, wird kurz vorgestellt.

### 2. Information über den aktuellen Stand des Projekts:

- Die spontanen Besetzer des Wohngebäudes auf dem Areal sind glücklicherweise heute Morgen wieder ausgezogen.
- Dienstbarkeiten: ein grosser Teil der Parteien hat auf die Dienstbarkeiten verzichtet, mit den andern Parteien wurden Einzelgespräche geführt und es wird versucht, bis Ende Januar 2017 eine Einigung zu erzielen. Die Stadt trägt die Kosten für die Bereinigung. Frage aus dem Publikum: Was passiert wenn keine Einigung erzielt werden kann? Antwort: Es sollen keine Drittkosten (z.B. Kosten für Architekturarbeiten) ausgelöst werden, solange keine Einigung erzielt ist. Falls das Problem der Dienstbarkeiten nicht gelöst werden könnte, müsste das Projekt im Kopfbau ev. mit einem Geschoss weniger realisiert werden.
- Eine Initiative verlangt zehn Jahre Weiterbetrieb des Tramdepot-Gebäudes/-Areal (selbsttragende Veranstaltungsplattform). Die Unterschriftensammlung läuft bis am 23. Januar 2016. Deshalb soll der Abschluss Baurechtsvertrag/Grundbucheintrag noch dieses Jahr erfolgen.
- Der Baurechtsvertrag regelt die Realisierung des Projekts zwischen GVB/wbg8 und der Stadt; die Zusammenarbeit im Bewerbungsverfahren zwischen GVB und wbg8 war sehr gut, so dass man jetzt auch bezüglich Baurechtsvertrag mit der Stadt schnell einig wurde. Die GVB liefert schlüsselfertiges Projekt an die wbg8, quasi wie ein TU.
- Aktueller Planungsstand: eine positive Zusammenarbeit mit der GVB, Losinger Marazzi und dem prämierten Architekturbüro ds.architekten ist aufgegleist, so dass wir unser Raumprogramm einbringen können.
- Ausblick/Zeitplan: Wenn wir anfangs 2018 mit Bauen beginnen können, sind wir gut drin. Frage nach Prozessrisiko: Willi Egloff sagt, dass wir dieses klein halten wollen und erst mit den Arbeiten für Baueingabe beginnen, wenn die Situation klar ist. Im schlimmsten Fall müsste man das Bauprojekt verkleinern (oberstes Stockwerk im Kopfteil beim Burgernziel-Kreisel müsste ev. weg).

*Herr Stefan Lucy wird dankend verabschiedet.*

### 3. Protokoll der o. GV vom 04.04.2016

Keine Bemerkungen, Protokoll wird stillschweigend genehmigt und an Susanne Stähli verdankt.

### 4. Entschädigungsreglement

Erklärungen Willi Egloff: Da es in nächster Zeit v.a. für einzelne Personen viel Arbeit gibt, sollen diese mindestens eine symbolische Entschädigung erhalten. Idee: Pauschalbetrag von CHF 50 pro Sitzung (Vorstand, Kommissionsmitglieder).

**Beschluss:** Das Entschädigungsreglement wird einstimmig genehmigt.

## 5. **Antrag betreffend Verzinsung der Anteilscheine**

Für die Bauphase benötigt die wbg8 nach deren Berechnungen ein Eigenkapital von 10-20% der voraussichtlichen Baukosten. Das sind zwischen CHF 2,5 Mio. und CHF 5 Mio. Dieses Eigenkapital sollte spätestens zum Zeitpunkt der Übernahme der fertigen Wohnungen bereit stehen. Das jetzige Genossenschaftskapital muss also in den kommenden drei Jahren um das 200 – 400-fache vermehrt werden.

Um das Ziel einer raschen Bildung von Genossenschaftskapital zu erreichen, schlägt die Finanzkommission der a.o. GV vom 5. Dezember 2016 folgendes vor:

- Die Anteilscheine der wbg8 werden ab 1.1.2017 mit 0,4% verzinst. Die Zinsen sind per 31. Dezember jeden Jahres zur Zahlung fällig.
- Gezeichnete Anteilscheine werden im Falle der Zuweisung einer Wohnung an die zu zeichnenden Pflichtanteilscheine angerechnet. Die Zeichnungspflicht kann also auch durch bereits vorher gezeichnete Anteilscheine erfüllt werden.
- Den bisherigen Darlehensgeberinnen und Darlehensgebern wird angeboten, ihre Darlehen per 1.1.2017 in Anteilscheine umzuwandeln. Soweit dieses Angebot nicht angenommen wird, bleiben die Darlehen in der bisherigen Form und mit den bisherigen Darlehensbedingungen bestehen.

Die Anteilscheine können jeweils auf Ende Jahr gekündigt werden und sind somit etwas weniger beweglich als Darlehen.

Fazit: Es gibt eine bessere Verzinsung aber das Kapital ist etwas länger gebunden.

Was ist das Risiko dieses Kapitals? Der schlimmste Fall wäre, wenn das Projekt nicht realisiert wird, aber wie Herr Lucy gesagt hat, wollen wir erst Geld ausgeben, wenn wir sicher sind, wie das Projekt realisiert werden kann.

**Beschluss:** Der Antrag wird einstimmig angenommen.

Anteilscheine sollen bereits ab Mitte Dezember 2016 gezeichnet werden können.

## 6. **Profile: Bauprojektleitung, Finanzkommission, Baukommission, Geschäftsführung**

- Die Buchhaltung läuft dieses Jahr noch über das Treuhandbüro, für 2017 wird Robert Brunner die Buchhaltung übernehmen. Für die Mitarbeit in der Finanzkommission suchen wir aktiv eine Finanzfachperson!
- Die Frage der „Verzahnung“ der Bauprojektleitung und der Baukommission wird an der nächsten Vorstandssitzung diskutiert.
- Frage Urs Fankhauser: Was ist mit der Geschäftsführung genau gesucht? Bürohilfskraft oder Geschäftsleitung? Aus seiner Sicht sollte das Profil stärker auf eine Geschäftsleitung zugespielt werden.  
Interessierte aus der wbg8 für die Stelle der GF sollen sich bitte bei Kathrin Sommer melden.

## 7. **Nutzungskonzept: Diskussion, Genehmigung**

Kathrin stellt das Nutzungskonzept gemäss ppt Folien vor. (vgl. Präsentation in der Beilage)

Julien ergänzt die Ziele des Nutzungskonzepts anhand eines Spinnendiagramms.

**Bemerkungen:**

- Das Nutzungskonzept wird positiv beurteilt.

- Positiv sei auch, dass viel Gemeinschaftsraum ausgewiesen ist und die konkrete Nutzung später bestimmt werden kann.
- Aussenräume und Dachterrasse: Wir verzichten bewusst auf private Gartenflächen. Der gesamte Innenhof ist gemeinschaftliche Fläche.

**Fragen:**

- Was ist mit Nachhaltigkeit gemeint? 2000 Watt Gesellschaft?  
Antwort K: Die Überbauung soll entsprechend 2000 Watt Gesellschaft gebaut werden; dieses ist ein politischer Entscheid und eine Auflage der Stadt.
- Soll Zugang zum Gemeinschaftsraum vom Innenhof oder von der Strasse her erfolgen? Antwort: GR soll zentral liegen und sicher auch einen Ausgang zum Innenhof haben, also vermutlich zwei Zugänge.
- Wohnungen und Satelliten: Sind diese auch behindertengängig? Antwort: Der Begriff ist sehr vielfältig, da Rollstuhl nicht gleich Rollstuhl ist. Julien Neruda versichert, ein Auge darauf zu halten.

**Änderungsanträge:**

- *Punkt 2, Abschnitt 2 der Leitideen:* Der Absatz „Soziale und Generationen - Durchmischung“: "Kostenmiete und Verzicht auf Gewinnstreben" sollte in zwei Absätze aufgeteilt werden.
- *Punkt 4.1: Wohnungsmix:* Spalte „Personen pro Wohnung“ durch "*mindestens* x Personen" ergänzen.
- Satellitenzimmer könnten zu Streit führen. Die Vermietung der Satellitenzimmer sollte deshalb nicht ausserhalb der Belegungsvorschriften laufen.

Julien fasst die wichtigsten Änderungen zusammen.

**Beschluss:** Das Konzept wird mit den genannten Änderungen einstimmig genehmigt.

8. **Nächste Termine:** o. GV am Montag, 3. April 2017

**9. Varia**

- K. Sommer erwähnt den Artikel im Quavier-Heft vom September 2016: Die 3-Zi-Wohnung wird mit 128 m2 erwähnt, was so falsch war (richtig war 85m2). KS entschuldigt sich für das Versehen.
- Ausblick: Ein weiteres Forum soll organisiert werden, sobald es aus Sicht des Vorstands als sinnvoll erscheint.
- Wir suchen dringend eine weitere Person für die Mitarbeit im Vorstand, eher eine jüngere Person. Interessierte melden sich bitte bei Kathrin Sommer.
- Der Vorstand will 5 Fotoporträts von verschiedenen Genossenschaftsmitgliedern erstellen lassen (Familien, Einzelpersonen, Paare unterschiedlichen Alters) und auf der Website der wbg8 aufschalten. Interessierte können sich bitte bei Kathrin Sommer melden.

Bern, 6. Dezember 2016

Die Vorsitzende



Kathrin Sommer, Präsidentin

Der Protokollführer



Lukas Gutzwiller, Vorstand