

Protokoll der 70. ordentlichen Delegiertenversammlung vom 30. Mai 2022

Datum, Zeit	Montag, 30. Mai 2022; 18:30 bis 20:20 Uhr
Ort	Restaurant «Rüti», Rütiweg 98a, 3072 Ostermundigen
Vorstand	M. Taeggi (Vorsitz), D. Schneuwly, M. Aeberhard, J.S. Scheidegger
Delegierte	gemäss Präsenzliste
Entschuldigt	gemäss separater Liste
Gäste	Herr Leo Graf, dipl. Architekt ETH, SGP-Architekten Herr Christian Vogt, Architekt Bachelor of Arts, SGP-Architekten Herr Adrian Abrecht, Stellvertretender Direktor, Region Bern, UBS AG Herr Rolf Fuhrer, Zugelassener Revisor, Treuhandbüro TIS GmbH, Bern Herr Bruno Marai, Verantwortlicher Rechnungswesen WBG Bantiger

Traktanden	1 Begrüssung, Wahl der Stimmenzähler
	2 Genehmigung der Protokolle
	3 Jahresbericht 2021
	4 Rechnungslegung
	4.1 Jahresrechnung 2021
	4.2 Bericht der Revisionsstelle
	5 Wahl Revisionsstelle für die Rechnungsjahre (2022 - 2023)
	6 Orientierung Sanierungsprojekte
	6.1 Badsanierung Siedlung Waldeck
	6.2 Umgebungsarbeiten Siedlung Rüti
	7 Finanzierung WBG Bantiger Ostermundigen
	8 Verschiedenes
	8.1 Aktivitäten aus der DV vom 13. Dezember 2021
	8.2 Rechnungen mit QR-Code
	8.3 Sie fragen - wir antworten

1 Begrüssung, Wahl der Stimmenzähler

Der Präsident Mirko Taeggi heisst unsere Gäste, die Delegierten sowie die Ersatzdelegierten zur ordentlichen 70. Delegiertenversammlung willkommen.

Auszugsweise weist Mirko Taeggi auf die Zuständigkeiten und Befugnisse der Delegiertenversammlung gemäss Art. 25 der Statuten hin und erwähnt insbesondere:

- Wahl und Abberufung der Genossenschaftsorgane
- Genehmigung des Voranschlags, des Jahresberichts und der Jahresrechnung
- Entlastung des Vorstands

Die maximale Anzahl der stimmberechtigten Delegierten setzt sich zurzeit wie folgt zusammen:

	gemäss Statuten	aktuell
Siedlung Waldeck	(5)	5
Siedlung Wegmühle	(5)	5
Siedlung Rüti	(28)	26
Sympathiemitglieder	(1)	1
Total	(39)	37

Stimmberechtigt sind somit zurzeit maximal **37** Delegierte. Anwesend sind 39 Personen, davon **28 stimmberechtigte Delegierte**.

Als Stimmenzähler werden von der Versammlung gewählt:

- Porco Bruno, Rütiweg 103 (Gast)
- Grünig Manuel, Wegmühlegässli 15

Die Einladung wurde sämtlichen Delegierten zusammen mit den Unterlagen statutengemäss am 4. Mai 2022 via E-Mail zugestellt. Die Versammlung ist somit beschlussfähig.

Anträge sind keine eingegangen.

2 Genehmigung der Protokolle

Die Protokolle der beiden ordentlichen Delegiertenversammlungen vom 31. Mai 2021 und vom 13. Dezember 2021 werden ohne Wortmeldung **einstimmig genehmigt**.

3 Jahresbericht 2021

Mirko Taeggi erwähnt kurz einige Punkte aus dem Jahresbericht. Bedingt durch die Lieferverzögerung wird der Austausch respektive Ersatz der V-Zug-Küchengeräte «erst» im Jahr 2022 abgeschlossen werden können. Die Umgebungsgestaltung in der Siedlung Rüti wird auf Grund von Anpassungen in den Planungsarbeiten sowie durch diverse Einsprachen eine leichte Verzögerung erfahren. Die 30 Einstellhallenplätze im Baretower können seit dem 1. Mai 2022 gemietet werden.

Der Jahresbericht des Präsidenten wird ohne weitere Wortmeldungen **einstimmig genehmigt**.

4 Rechnungslegung

4.1 Jahresrechnung 2021

Neben der Einladung zur Delegiertenversammlung wurde den Delegierten und Ersatzdelegierten auch das detaillierte interne Arbeitspapier mit den Kommentaren zu den Budgetabweichungen zugestellt. Der Präsident erläutert einzelne Positionen des Budgets und weist auf das steueroptimierte Ergebnis hin. Er präzisiert, dass die Leerstände primär auf die nicht vermieteten Parkplätze in den Einstellhallen sowie die Mietzinsausfälle anlässlich der Wohnungswechsel und den dabei erforderlichen ein- bis zweiwöchigen ausserordentlichen Unterhaltsarbeiten zurückzuführen sind.

4.2 Bericht der Revisionsstelle

Die Jahresrechnung wurde am 9. März 2022 durch die Revisoren, Frau Andrea Graf und Herr Rolf Fuhrer (Treuhandbüro TIS GmbH), geprüft.

Herr Rolf Fuhrer verweist auf den Bericht der Revisionsstelle im Geschäftsbericht. Die Buchhaltung ist ordentlich und sauber geführt, so dass kaum etwas gefunden werden konnte, das zu bemängeln gewesen wäre.

Die **Anträge des Vorstands**, die Jahresrechnung 2021 zu genehmigen, den **Gewinn von 9'785 Franken** dem Konto „Wertberichtigungen II“ zuzuweisen sowie den Vorstand fürs Geschäftsjahr 2021 zu entlasten, **werden einstimmig genehmigt**.

In Bezug auf den Ausblick bis ins Jahr 2025 erinnert er an die Umgebungsarbeiten in der Siedlung Waldeck mit der Aufhebung der Aussenparkplätze sowie an die Liftsanierungen in der Siedlung Rüti. Es wird darauf hingewiesen, dass während dieser Sanierungsphase leider **keine Ersatz-Lifte bereitgestellt** aber allenfalls Ferien in diese Zeit geplant werden könnten. Der Vorstand wird sich zu gegebener Zeit bemühen, die betroffenen Mieter/-innen frühzeitig über die bevorstehenden Abläufe und Termine zu informieren.

5 Wahl Revisionsstelle für die Rechnungsjahre (2022 - 2023)

Der Antrag des Vorstands, das Treuhandbüro, TIS GmbH in Bern für weitere zwei Jahre als Revisionsstelle für die Jahresrechnungen 2022 und 2023 zu wählen, wird **einstimmig genehmigt**.

6 Orientierung Sanierungsprojekte

6.1 Badsanierung Siedlung Waldeck

Mirko Taeggi zeigt anhand von aussagekräftig gestalteten 3D-Bildern aus der Vogelperspektive wie mögliche Varianten mit einer Dusche oder einer Badewanne entsprechend den Wohnungstypen in der Waldeckstrasse 31 bis 37, 39 + 41 sowie dem Breiteweg 32 + 34 künftig umgesetzt werden könnten.

Der Vorstand empfiehlt in der Siedlung Waldeck die Nasszelle der dreissig 3-Zimmerwohnungen mit einer Dusche sowie die sechs 3½- und die zwölf 4-Zimmerwohnungen mit einer Badewanne auszustatten, um auch künftig Familien mit Kindern gerecht zu werden. Anlässlich der Aussprache der Wohnbaugenossenschaften des

Bundes auf dem Platze Bern ergab sich ein ähnliches Bild betreffend Aufteilung von Badewanne und Dusche in den Nasszellen im Verhältnis zu den Wohnungsgrössen.

Die Anregung, die Dimension des Waschtisches in den grösseren Wohnungen zu prüfen, nimmt der Vorstand gerne für die nächsten Planungsschritte entgegen.

Die Materialisierung der Bäder ist aktuell noch offen und wird in den kommenden Wochen, zusammen mit den Planern, bestimmt und verabschiedet, bevor das Submissionsverfahren eingeleitet und der Prozess bei der Vergabe von Aufträgen gemäss dem standardisierten Ablauf in der WBG Bantiger abgewickelt wird. Siehe dazu auch den detaillierten Beschrieb im Protokoll der Delegiertenversammlung vom 11. Dezember 2017. Nebst der Prüfung auf Asbest-Vorkommen in den Badezimmern, werden auch die bestehenden Frisch- und Abwasserleitungen einer Kontrolle unterzogen.

Nach diversen Wortmeldungen der Delegierten über die Vor- und Nachteile der Varianten Badewanne oder Dusche für jüngere oder ältere Personen kann festgehalten werden, dass es wohl die eine Lösung nicht geben wird, welche sämtliche Wünsche berücksichtigt und allen Genossenschafter/-innen gerecht werden wird.

6.2 Umgebungsarbeiten Siedlung Rüti

Mit einigen Bildimpressionen der sanierten Blöcke A, D und E aus der Vogelperspektive sowie der Aussenraumgestaltung startet der Architekt Herr Leo Graf seine Präsentation. Um künftig Einsparungen aus den eigenen Reihen zu vermeiden, empfiehlt er, das Gespräch vorher zu suchen und zu führen sowie bei Unklarheiten rechtzeitig nachzufragen, um unnötige Verzögerungen und Folgekosten zu vermeiden. Auch die Amtsstellen forderten nachträglich Präzisierungen im Baugesuch bezüglich der Stellplätze für Rettungsfahrzeuge mit Drehleiter, obschon vor Eingabe des Baugesuchs Abklärungen vor Ort und intensive Gespräche mit den Verantwortlichen stattgefunden haben.

Zum Auffrischen und Wiederholen erinnert er an die Position der 23 Besucherparkplätze sowie der zusätzlichen 2 behindertengerechten Parkplätze.

Anhand des Übersichtsplans streift er kurz die Lage der 17 Stellplätze für die Rettungsfahrzeuge mit Drehleiter. Er weist auf die Sichtverhältnisse an den Knoten vor dem Block A1 und Block D für die Verkehrsteilnehmer inklusive der Optimierungen zur Steigerung der Verkehrssicherheit hin. Erklärtes Ziel ist, dass der motorisierte Verkehr langsamer und mit angemessener Geschwindigkeit in die Siedlung einfährt.

Der Architekt überfliegt abermals die Grundrisspläne zur

- ✓ Entwässerung des Meteorwassers unter Einbezug des Tankraums als Rückhaltebecken,
- ✓ Begegnungszone vor den Blöcken A1 bis A3,
- ✓ Erschliessung der Erlebnisbereiche inklusive des Variantenentscheids der Stützmauer in Parzelle Ost,
- ✓ Realisierung der rollstuhlgängigen Rampe vom Hartplatz zum künftigen ovalen Platz.

Weitere Details zu dieser Zusammenfassung können dem Protokoll der Delegiertenversammlung vom 13. Dezember 2021 entnommen werden.

Nach erfolgter Auffrischung deutet der Architekt auf die Schwerpunkte der Projektentwicklung seit dem vergangenen Dezember 2021 hin. Er zeigt auf sehr detaillierten Grundrissplänen und anhand von 3D-Modellen die Grössenverhältnisse und die Ausgestaltung der Begegnungszonen am Rütliweg 105 bis 109, 111 bis 115 und 117 bis 121. Weiter begründet er die Details zur Abfallbereitstellung im Bereich der Vorzone am Rütliweg 101 bis 103, die Reduktion eines Besucherparkplatzes auf insgesamt 22, begründet in den Präzisierungen der Amtsstellen rund um die Stellplätze der Rettungsfahrzeuge.

Er zeigt anhand unterschiedlicher Referenzobjekte, wie die Materialisierung und Farbgebung der Böden oder Betonwände umgesetzt werden könnten. Weiter präsentiert er die Ausgestaltung der Stützmauer in der Parzelle Ost mit möglichen Sitzgelegenheiten in Holz und Beton oder in deren Kombination, welche vor der Stützmauer und beim Aussichtspunkt platziert werden könnten.

Varianten realer Beispiele zeigen Möglichkeiten auf, wie die Gestaltung der künftigen Beläge auf den Wegen durch die Siedlung und auf den Plätzen mittels Schotterrasen sowie verschiedenfarbigem Asphalt aussehen könnten. Mit unterschiedlich eingefärbtem Asphalt soll der öffentliche Raum vom Fussgängerbereich und langsamen Verkehr auch optisch klar und deutlich abgegrenzt werden.

Im Anschluss an die Präsentation der Schwerpunkte zur Umgebungsgestaltung zeigt der Architekt kurz, über welchen Weg das sanierte Leitungsnetz künftig die Fernwärme vom neuen Standort des Plattentauschers im Rütieweg 129 an die WBG Gümligentäl im Rütieweg 139 liefern wird.

Bevor sich der Architekt bei seinem aufmerksamen Zuhörer/-innen bedankt, erinnert er an die drei Etappen der Umgebungsgestaltung, welche auch auf der Internetseite im Themenbereich Fokus «Umgebungsgestaltung Siedlung Rütli» detailliert studiert werden können. Es wird versucht, trotz der erfolgten Einsprachen, den ursprünglichen Plan einzuhalten und den Rückstand auf die Ausführungen wieder aufzuholen.

- **Etappe 1:**
Ausführung Mai 2022 bis Herbst 2022
- **Etappe 2:**
Ausführung Sommer 2022 bis Winter 2022
- **Etappe 3:**
Ausführung Frühjahr 2023 bis Herbst 2023

7 Finanzierung WBG Bantiger Ostermundigen

Herr **Adrian Abrecht**, Stellvertretender Direktor, Segmentsleiter Bau & Immobilien und mit über 30 Jahren Erfahrung bei der UBS Switzerland AG hebt zu Beginn seiner Ausführungen die Vorzüge einer langjährigen, über mehrere Jahrzehnte dauernden Zusammenarbeit innerhalb eines Vorstands als Erfolgsfaktoren für Stabilität, Kontinuität, umsichtige Geschäftsführung sowie riesigen Erfolg bei den sorgfältig abgewogenen und gut nachvollziehbaren Sanierungsvorhaben in den vergangenen Jahrzehnten hervor, welche den Grundstein gelegt und das Gerüst für die nächste

und übernächste Generation sichergestellt haben. Mit über 360 Wohnungen gehört die WBG Bantiger Ostermundigen auf dem Platze Bern zu den grösseren Playern.

Mit lediglich 22 Mio. Franken Fremdkapital von Bund, EGW und UBS ist die WBG mit zirka CHF 60'000.- Hypothekarschuld pro Wohnung nur sehr mässig fremdfinanziert und damit finanziell sehr solid aufgestellt. Neben EGW und Bund als Hypothekaranbieter helfen Banken, kurzfristig benötigtes Kapital bereitzustellen. Die WBG Bantiger geniesst bei der UBS Switzerland AG auf Basis der ausgezeichneten Kundenbeurteilung ein hervorragendes Kundenrating und profitiert von einer grossen Flexibilität für die Rückführung und den Wiederbezug von Fremdkapital. Dies ist sehr kosteneffizient und verhindert auch, dass die WBG Bantiger in den letzten Jahren Negativzinsen bezahlen musste.

Ende 2021 hat die UBS eine Neubewertung sämtlicher Liegenschaften vorgenommen und einen Marktwert von rund 140 Mio. Franken ermittelt. Nach Abzug des Fremdkapitals ergibt dies ein theoretisches Eigenkapital von rund 120 Mio. Franken. Dies ist eine **vorsichtig zu behandelnde Momentaufnahme**, da in die Liegenschaftsbewertung auch das historisch tiefe Zinsniveau von Ende 2021 eingeflossen ist, welches in der Zwischenzeit schon wieder etwas korrigiert hat.

Die Gesellschaftsform der Genossenschaft hat den Vorteil, dass jeder der rund 5 Mio. Mietzinsfranken im System verbleibt, zur Substanzbildung beiträgt und dieser weder für Dividenden noch für die Renditenerzielung die Immobiliengesellschaft verlässt.

Herr Abrecht sieht drei Faktoren, weshalb der Liegenschaftswert der WBG Bantiger Ostermundigen in den vergangenen 6 bis 8 Jahren um rund 60 Mio. Franken auf 140 Mio. Franken gesteigert hat:

- ✓ Konsequente Umsetzung der Sanierungskonzepte und Erneuerung des Immobilienbestandes
- ✓ Anpassung der Mietzinsen mittels Umlegung der Investitionen

- ✓ Reduktion der Kapitalisierungssätze in den Bewertungsmodellen aufgrund dem tiefen Zinsniveau (wesentlicher Einfluss)

Da die WBG Bantiger lediglich eine Belehnung von 15% aufweist und aktuell 45 bis 50% als gesund erachtet werden, erhält unsere Wohnbaugenossenschaft bei der UBS Switzerland AG ein «Toprating». Die UBS Switzerland AG verdankt die langjährige Geschäftsbeziehung welche nun auch schon bald über zwei Jahrzehnte andauert.

8 Verschiedenes

8.1 Aktivitäten aus der DV vom 13. Dezember 2021

Einleitend berichtet der Präsident über den Stand der Aktivitäten und hält zu den einzelnen Punkten Folgendes fest:

- Ab- und Zugänge in den Abstellraum beim Block A1:
 - Situation ist in aktuellster Planung zur Umgebungsgestaltung berücksichtigt und entschärft.
- Trittverhältnis der bestehenden steilen Treppe beim Abgang vom Hartplatz zum Besucherparkplatz:
 - Die Treppe wurde in der neusten Planung zur Umgebungsgestaltung berücksichtigt und wird entsprechend korrigiert.
- LED-Technologie in den Treppenhäusern:
 - Diese Angelegenheit wird im Beleuchtungskonzept der Umgebungsgestaltung einbezogen und vor der geplanten Sanierung sämtlicher Lifte umgesetzt.
- Wunsch zur Umsetzung einer zweiten Waschmaschine:
 - Dieses Vorhaben wurde aus Aktualitäts- und Kapazitätsgründen zurückgestellt.
- Planung der Standorte fürs Laden von Elektro-Autos in der Einstellhalle 2:
 - Mögliche Standorte sind eruiert. Die Umsetzung erfolgt bei Bedarf.
- Möglicher Ersatz der fossilen Brennstoffe in der Siedlung Rüti:
 - Abklärungen mit dem Wärmeverbund «Stettlen-Bolligen» wurden aufgenommen.
- Umsetzung des neuen Internetauftritts:
 - Die modernisierte und umgestaltete Internetseite wurde am 27. Mai 2022 bereitgestellt und kann neu auch auf den mobilen Geräten entdeckt und erkundet werden

(<https://www.wbg-bantiger.ch>).

Rückmeldungen zum neuen Internetauftritt können gerne mit Hilfe des **Kontakt-Formulars** über den Bereich «**Website**» getätigt werden.

- Gemäss Auskunft der Swisscom AG ist ab November 2022 bis Februar 2023 ein Netzausbau in der Siedlung Rüti geplant, so dass voraussichtlich ab März 2023 schnellere Internetverbindungen zur Verfügung stehen werden.

8.2 Rechnungen mit QR-Code

Der Präsident orientiert, dass die orangen Einzahlungsscheine (**ESR per 30. September 2022 durch die QR-Rechnungen ersetzt** werden. Ein Begleitschreiben inklusive der neuen QR-Rechnung wird bis spätestens Ende Juli allen Genossenschaftler/-innen zugestellt werden.

Die Änderung des Dauerauftrags muss danach bis spätestens Ende September 2022 erfolgen, kann aber auch bereits per sofort vorgenommen werden.

8.3 Sie fragen - wir antworten

Der Präsident bedankt sich für die vor der Delegiertenversammlung eingegangenen Fragen, welche nachstehend wie folgt beantwortet werden:

- Wie während der Ausführungen zu den Fragen der letzten Delegiertenversammlung obenstehend erwähnt, wurden Abklärungen mit dem Wärmeverbund «Bolligen-Stettlen» aufgenommen, um möglicherweise auf einen nachhaltigen Wärmelieferanten umzusteigen und künftig auf fossile Brennstoffe verzichten zu können. Zudem wird mit der externen Beratungsfirma die Situation analysiert. Für die Siedlungen Waldeck und Wegmühle besteht in Zukunft allenfalls die Möglichkeit, sich dem, seit 2009 aufgebauten Wärmeverbund Mösli Ostermundigen, anzuschliessen.
- Grundsätzlich können an den Fassaden der bestehenden Gebäude Solarpanels für die Stromgewinnung oder Warmwassererzeugung angebracht werden, was jedoch nicht ohne grösseren Eingriff realisierbar ist. Stand heute ist dies aber keine Alternative.

- Obschon die Tankanlage in der Rüti als Rückhaltebecken für das Oberflächenwasser dienen soll, kann das gesammelte Wasser leider nicht ohne grössere Investitionen für die Spülung der Toiletten benutzt werden, da es eine separate Leitung zu den Wohnungen bräuchte.

Der Präsident bittet, dass nicht nur verhinderte Personen die **Einladungs-Mail** zur Delegiertenversammlung bis zum angegebenen Datum **an die Adresse des Vorstands retournieren**, sondern auch **alle** übrigen **Teilnehmer/-innen**, damit diese ihre Essensvorzüge oder die Nichtteilnahme am Nachtessen ankreuzen können. Dadurch helfen alle mit, die Vorbereitungen und die Planung für den Anlass inklusive des Menüs sicherzustellen, die Anzahl der Mahlzeiten korrekt vorzubestellen sowie «Food Waste» möglichst zu verhindern.

Der Vorstand nimmt die Aufforderung einer Velo-Aufräumaktion in den Abstellräumen aller drei Siedlungen entgegen und wird in den kommenden Monaten die nötigen Schritte in die Wege leiten.

Mit der Reinigung der Glasdächer auf den Balkonen in der Siedlung Wegmühle wird ein professionelles Unternehmen beauftragt.

Auch für die Siedlung Rüti wird der Vorstand die Anregung aufnehmen und mögliche Varianten prüfen, wie allenfalls die seitlichen Schiebefenster und die Rundgläser der Balkonverglasung nach der Blütenstaub-Saison gereinigt werden könnten, da ab einer gewissen Höhe das Gefahrenpotential nicht nur für ältere Personen massiv steigt.

Es wird von diversen Delegierten bemängelt, dass immer wieder Genossenschaftler/-innen die Türen zum Hauseingang oder den Veloräumen offenlassen und nicht ordnungsgemäss zuschliessen, so dass Fremdpersonen die Möglichkeit geboten wird, ungehindert und unkontrolliert in die Gebäude einzudringen. Der Präsident bittet die unverbesserlichen Mitbewohner/-innen couragiert auf ihr Fehlverhalten und die Missachtung der Hausordnung und der Reglemente anzusprechen sowie im Wiederholungsfalle an die Siedlungsverwalter zu gelangen.

Sehr positive Rückmeldungen bezüglich der Effizienz, Freundlichkeit, Arbeitshaltung und angenehmen Zusammenarbeit mit dem Montage-Team der Stucki Küchen AG während des bisherigen Austausches der Küchengeräte wurden an der Delegiertenversammlung geteilt und gleichzeitig ein grosses Dankeschön an alle Beteiligten ausgesprochen!

Der Präsident schliesst die Delegiertenversammlung mit einem herzlichen Dankeschön im Namen des Vorstands und wünscht allen einen guten Appetit beim gemeinsamen Nachtessen.

Der Präsident
Mirko Taeggi

Der Sekretär
Daniel Schneuwly