

Geschäftsbericht

2018

Inhaltsverzeichnis

1	Jahresbericht 2018	2
1.1	Jubiläumsfest 65-Jahre WBG	2
1.2	Rating WBG	2
1.3	Die Kostenmiete macht's aus.....	3
1.4	Arthur Dudan †	4
1.5	Abschluss der Sanierung D-Block.....	4
1.6	Planung der Sanierung E-Block	4
1.7	Nachhaltigkeit Solaranlagen A-Blöcke.....	5
1.8	Allgemeines	5
1.9	Rückblick Siedlungen 2018	6
1.10	Ausblick Siedlungen 2019	6
1.11	Wir danken	6
2	Jahresrechnung per 31. Dezember 2018.....	7
2.1	Bilanz (vor Gewinnverteilung).....	7
3	Erfolgsrechnung 2018	8
3.1	Stand der Hypothekarschulden	9
3.2	Anlagevermögen.....	10
3.3	Mehrstufige Erfolgsrechnung	11
3.4	Kennzahlen.....	11
3.5	Anhang Jahresrechnung.....	12
4	Bericht der Revisionsstelle	13
5	Voranschlag 2019	14
6	Organe der Wohnbaugenossenschaft Bantiger Ostermundigen Stand am 31. Dezember 2018	15
6.1	Delegierte und Ersatzdelegierte (Art. 27ff. der Statuten) Unbedingt prüfen durch SV	15
6.2	Vorstand (Art. 30ff. der Statuten).....	15
6.3	Revisionsstelle (Art. 34ff. der Statuten)	15
7	Protokolle der Delegiertenversammlungen	16
7.1	Protokoll der 62. ordentlichen Delegiertenversammlung vom 24. Mai 2018	16
7.2	Protokoll der ausserordentlichen Delegiertenversammlung vom 15. Oktober 2018.....	21
7.3	Protokoll der 63. Delegiertenversammlung vom 10. Dezember 2018	25
8	Anhang.....	30
8.1	Inhaber von Chargen seit Gründung der WBG im Jahre 1953	30
8.2	Kontrollstelle / Revisionsstelle seit 1953	30
8.3	Siedlung Waldeck mit 48 Wohnungen: Bezugsjahre 1954 - 1955	31
8.4	Siedlung Wegmühle mit 42 Wohnungen: Bezugsjahre 1958 - 1959.....	31
8.5	Siedlung Rüti mit 271 Wohnungen: Bezugsjahre 1967 – 1969 und 2010.....	32
9	Notizen und Bemerkungen	33

1 Jahresbericht 2018

1.1 Jubiläumsfest 65-Jahre WBG

Nach einer intensiven Vorbereitungsphase mit regelmässigen Besprechungen des Organisationskomitees fand am 18. August 2018 bei schönstem Wetter das Fest zur Feier des 65-Jahr-Jubiläums der Wohnbaugenossenschaft Bantiger Ostermundigen statt.

Auf dem grossen Platz hinter dem D-Block wurde am Freitag davor das grosse Festzelt aufgestellt. Helferinnen und Helfer nahmen die vielen Vorbereitungsarbeiten in Angriff. Auf dem Besucherparkplatz wurde ein Rössli-Spiel bereitgestellt, das vor allem die kleinen Festbesucher erfreute und regen Zuspruch fand.

Am Samstag war es dann soweit, als sich gegen 15 Uhr bereits die ersten Gäste einfanden. Schnell entstand die bekannte lockere, aufgestellte und fröhliche WBG-Fest-Stimmung! Nach einem kurzen Grusswort des Architekten Leo Graf, wandte sich der Präsident, Mirko Taeggi, an die Festgesellschaft, auf ihn folgte Vorstandsmitglied Jürg-Sven Scheidegger. Danach wurde das Fest auch musikalisch mit einem Konzert des Berner Mandolinenorchesters eröffnet. Die schönen und harmonischen Klänge erfreuten Jung und Alt.

Kurze Zeit später übernahmen die Bergvagabunden aus Deutschland, die Hauptband des Abends, musikalisch das Zepter. Wenige Takte reichten, um die Festteilnehmer in heitere Stimmung und gute Laune zu versetzen. Nicht nur schunkeln, sondern auch tanzen und mitsingen waren angesagt. Für das leibliche Wohl sorgte eine Cateringfirma, die mit ihrem Risotto, dem Gemüsecurry und den Bratwürsten keine Wünsche offenliess. Es mundete allen!

Ob drinnen im Zelt oder draussen auf dem Hartplatz, es wurde gegessen, getrunken, Eis geschleckt, rege geschwätzt, viel gelacht und ausgiebig getanzt. Je länger der Abend dauerte, umso ausgelassener und fröhlicher wurde die Stimmung. Die Bewohnerinnen und Bewohner aus den drei Siedlungen genossen zusammen mit der

vielköpfigen Kinderschar sichtlich den Abend bei Tanz und Gesang.

Gegen Mitternacht kam auch dieses erfolgreiche und schöne WBG-Fest zu einem Schlusspunkt. Müde, aber zufrieden, machte sich der harte Kern der WBG'ler auf den Heimweg.

Der Vorstand dankt dem Organisationskomitee bestens für die tadellose Vorbereitung und die reibungslose Durchführung dieses gelungenen Anlasses.

1.2 Rating WBG

Das Ziel eines Ratings besteht darin, eine Einschätzung bezüglich der Frage abzugeben, ob ein bestimmter Schuldner auch tatsächlich in der Lage sein wird, die versprochenen zukünftigen Zinszahlungen und die Rückzahlungen des Nominalwertes des Fremdkapitals zu leisten. Je besser das Rating ausfällt, desto höher ist einerseits die Kreditwürdigkeit des Schuldners, desto geringer fällt andererseits auch das Risiko aus, dass die Zahlungen nicht vollumfänglich und fristgerecht geleistet werden können.

Zudem dient das Rating, das als zentrales Instrument für die Risikosteuerung gilt, den Kapitalgebern dazu, das Ausfallrisiko einzuschätzen. Es stützt sich u. a. auf die nachfolgenden Eckwerte:

- Bilanzqualität (Analyse der Kennzahlen)
- Belehnung (Verschuldungsgrad)
- Tragbarkeit

Unsere Kapitalgeber stufen die WBG Bantiger Ostermundigen als kreditwürdig und kreditfähig ein und **stellen ihr ein gutes Rating aus**. Dies unter anderem dank unserer umfassenden Informationen und der Transparenz, die unsere aussagekräftige Jahresrechnung mit weiterführenden Angaben im jährlichen Geschäftsbericht bietet. So können sich unsere Kreditgeber immer wieder überzeugen, dass die WBG Bantiger Ostermundigen hervorragend aufgestellt ist.

1.3 Die Kostenmiete macht's aus

Nur gut 4 bis 5 % der Wohnungen in der Schweiz sind gemeinnützig, das heisst genossenschaftlich organisiert. Die Verteilung dieser Wohnungen ist ungleich: Im städtischen Raum gibt es zehn Mal mehr Genossenschaftswohnungen als in ländlichen Gebieten.

Über die ganze Schweiz betrachtet, kann im Vergleich zu konventionellen, profitorientierten Mietwohnungen festgestellt werden, dass die Nettomieten vergleichbarer Wohnungen tiefer liegen, wenn sie im Rahmen des gemeinnützigen respektive des genossenschaftlichen Wohnungsbaus erstellt werden. Dieser Unterschied betrug im Jahr 2014 gemäss dem Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) rund 15,4 %, während andere Studien von 18 bis 25 % sprechen. Oder mit anderen Worten ausgedrückt: Der Mietzins von Genossenschaftswohnungen ist zwischen 15 und 25 % tiefer als bei vergleichbaren profitorientierten Mietobjekten.

Besonders an begehrten zentralen Lagen sind Genossenschaftswohnungen markant günstiger als vergleichbare Mietwohnungen auf dem freien Markt. In ländlichen Regionen hingegen beträgt die Preisdifferenz nur wenige Prozent. Somit bewegen sich die Mietzinse von Genossenschaftswohnungen im ländlichen Raum im Rahmen des ortsüblichen Niveaus.

Stark gestiegen sind die Preise von Mietwohnungen in den letzten Jahren an begehrten Standorten in der Stadt oder in Stadtnähe. Dies führte dazu, dass sich die Bewohnerschaft von Mietshäusern in bestimmten Quartieren verändert hat. Personen mit geringem Einkommen mussten umziehen, während Gutverdienende neu in bestimmte Quartiere übersiedelten.

Eine Studie des Bundes untersuchte, ob die städtisch gelegenen Genossenschaftswohnungen auch wirklich günstiger sind und jenen Personen zugutekommen, die darauf angewiesen sind. Diese Frage kann bejaht werden, da über die letzten Jahre der Anteil an gut ausgebildeten Personen

in den „freien“ Mietwohnungen viel stärker gestiegen ist als in den Wohnungen der Genossenschaften.

Gemeinnützige Bauträger wirken folglich der Verdrängung schwächerer Bevölkerungsgruppen aus angestammten Quartieren, der sogenannten Gentrifizierung, entgegen. Der englische Ausdruck ist abgeleitet vom Begriff „gentry“ (= niederer Adel) und wird zur Charakterisierung von Veränderungsprozessen in Stadtvierteln verwendet. Er beschreibt den Wechsel von einer statusniedrigeren zu einer statushöheren und finanzkräftigeren Bewohnererschaft, der oft mit einer baulichen Aufwertung, Veränderungen der Eigentümerstruktur und steigenden Mietpreisen einhergeht.

Die Studie zeigt weiter, dass sich Bewohner in Genossenschaften dank der tieferen Mieten nicht einfach grössere Wohnungen leisten, sondern oft jahrzehntelang in der gleichen Wohnung bleiben. Durchschnittlich verbrauchen Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler pro Kopf deutlich weniger Wohnfläche als andere Mieterinnen und Mieter und / oder Wohneigentümer. Dies bestätigt, dass die weit verbreiteten Belegungsvorschriften der Genossenschaften greifen.

Gemeinnütziges Wohnen ist somit ein effizientes Mittel, um den Wohn- und Grundflächenverbrauch pro Kopf zu senken. Damit ist auch erneut statistisch erhärtet, dass gemeinnützige Bauträger dem Preisdruck, der sozialen Entmischung und dem steigenden Flächenverbrauch entgegenwirken. Die Genossenschaften haben darum in vielerlei Hinsicht einen positiven Effekt auf den Wohnungsmarkt und auf die Naturflächen, da weniger überbaut wird.

Deshalb sind die Wohnbaugenossenschaften nicht nur wichtig für die Durchmischung von Quartieren und Stadtteilen, sondern helfen auch aktiv mit, die Zersiedelung sowie die übermässige Überbauung des Landes zu verhindern. Sie sind also in vielerlei Hinsicht wichtig für den Wohnungsmarkt in der Schweiz.

1.4 Arthur Dudan †

Am 28. Juni 2018 ist Arthur Dudan im Alter von 85 Jahren friedlich eingeschlafen und von seinem Leiden erlöst worden. Arthur hat sich während fast 41 Jahren zum Wohle der Wohnbaugenossenschaft Bantiger Ostermundigen eingesetzt. Zuerst während 25 Jahren als Revisor und ab 1. August 1986 als Siedlungsverwalter Waldeck und als Vorstandsmitglied.

Mit seinem Amtsantritt wurde die Siedlung Waldeck aus dem „Dornröschen-Schlaf“ geweckt. Es folgten Jahre reger Bautätigkeit (u. a.):

- 1987 Sanierung der Badezimmer
- 1988 neue Briefkästen
- 1989 neue Wohnungstüren
- 1995 neue Fenster und Fassaden
- 1999 Balkonverglasung Waldeckstrasse 39 und 41(Lärmschutz)
- 2000 neue Stromverteilung und Heizung
- 2002 Sanierung der Küchen

Arthur war im positiven Sinne ein Siedlungsverwalter der „alten Schule“. Er kannte jede Mieterin und jeden Mieter persönlich. Sein Rat war gefragt und seine Hilfsbereitschaft sehr geschätzt. Im Namen des Vorstands, aber auch in jenem der Wohnbaugenossenschaft Bantiger Ostermundigen, versichern wir seiner Familie unsere aufrichtige Anteilnahme.

Mit Arthur Dudan verlieren wir einen lieben Kollegen und guten Freund, der uns immer in guter Erinnerung bleiben wird.

1.5 Abschluss der Sanierung D-Block

Ein weiterer wichtiger Meilenstein in der Geschichte der Wohnbaugenossenschaft Bantiger ist erreicht!

Pünktlich zum 65. Jubiläum konnte die zweite Sanierungsphase in der Siedlung Rüti abgeschlossen werden. Der D-Block präsentiert sich jetzt im „goldenen Kleid“ und mausert sich somit zur Attraktion der Siedlung Rüti. Folgende Hauptarbeiten wurden von Mai 2017 bis Juni 2018 durchgeführt:

- Abbruch von Teilen der bestehenden Balkonbrüstungen
- Grundrisserweiterung der Balkone durch neue Metallkonstruktion
- Ergänzung der Balkone mit Vollverglasung sowie Sonnenschutz
- Isolierung und Neugestaltung der gesamten Fassade
- Umbau des Erdgeschosses (Veloräume, Ateliers und Werkstatt)
- Sanierung des Elektro-Hauptverteilers
- Erstellung und Inbetriebnahme der Photovoltaik-Anlage
- Neue Asphaltierung des gesamten Vorplatzes
- Neuer Kehrrechtsammelplatz

Alle diese Arbeiten konnten unfallfrei und termingerecht abgeschlossen werden, so dass die Mieterinnen und Mieter die Balkone bereits ab dem Sommer geniessen konnten. Zudem erhielten wir von den Mieterinnen und Mietern sowie von Drittpersonen durchwegs positive Rückmeldungen zum Erscheinungsbild – was natürlich alle sehr freut!

Weiter sehr erfreulich ist der finanzielle Aspekt, da das Projekt mit 5,3 Mio. CHF trotz der vielen Mehrleistungen um rund 200 000.– CHF unter dem Budget abschliessen konnte.

Der Vorstand dankt den Mieterinnen und Mietern ganz herzlich für ihr Verständnis, ihre Geduld und Unterstützung!

1.6 Planung der Sanierung E-Block

Parallel zur Abschlussphase des D-Blocks wurde bereits mit der Planung des E-Blocks begonnen. Seit Frühling 2018 erarbeitet der Vorstand zusammen mit dem Architektenteam verschiedene Varianten zur Sanierung und Balkonerweiterung des Hochhauses. Diese wurden auf ihre Machbarkeit, ihre Kosten und Nutzen untersucht.

Dabei mussten die erhöhten Bauanforderungen beziehungsweise Bauvorschriften berücksichtigt werden. Da es sich um ein Hochhaus handelt, werden besondere Massnahmen zum Brandschutz sowie zur

Ertüchtigung der Erdbebensicherheit gesetzlich eingefordert.

In periodischen Projektsitzungen wurden die unterschiedlichsten Varianten diskutiert und geschärft, so dass das ausgereifte und definitive Projekt den Delegierten an der ausserordentlichen Delegiertenversammlung vom 17. Oktober 2018 vorgestellt und der Baukredit über 7,2 Mio. CHF bewilligt werden konnte.

Die Sanierung sieht folgende Hauptarbeiten vor:

- Erweiterung der Balkongrundrisse
- Umsetzung der Metallkonstruktion ohne Stützen
- Montage der Balkonverglasung und des Sonnenschutzes
- Realisierung der hinterlüfteten Fassade
- Umbau des Eingangsbereichs
- Einbau eines Feuerwehrlifts
- Ersatz des Personenlifts

Das Baugesuch wurde im November 2018 eingereicht und bewilligt. Die Vergabe der Arbeiten werden gemäss Planung im Frühling abgeschlossen sein, damit der Baustart wie geplant im April / Mai 2019 erfolgen kann. Diese dritte und letzte Sanierungsphase, die voraussichtlich bis Juni 2020 dauert, bildet das vorläufige Ende der rund 10-jährigen Gebäudesanierung in der Siedlung Rüti.

1.7 Nachhaltigkeit Solaranlagen A-Blöcke

Die Messung 2018 zeigte, dass jede Solaranlage jährlich um die 30 000 kWh produziert. Dies ermöglicht der Wohnbaugenossenschaft Bantiger Ostermundigen jährlich Einsparungen an Energiekosten in der Höhe von rund 25 000.– CHF.

Die mittels der vier Solaranlagen gewonnene Energie entspricht einem Verbrauch von zirka 25 Haushalten. Diesen nachhaltigen ökologischen Beitrag erbringt die Wohnbaugenossenschaft kostenneutral.

1.8 Allgemeines

• Delegiertenversammlungen

62. Delegiertenversammlung vom 24. Mai 2018

Siehe Protokoll ab Seite 16

A.o. Delegiertenversammlung vom 15. Oktober 2018

Siehe Protokoll ab Seite 21

63. Delegiertenversammlung vom 10. Dezember 2018

Siehe Protokoll ab Seite 25

• Tätigkeiten des Vorstands

In zwölf ordentlichen Monatssitzungen und zwei Workshops wurden die Aufgaben besprochen und zielführend in Angriff genommen respektive umgesetzt.

Zusätzlich fanden diverse Sitzungen mit dem Architekturbüro statt, um einerseits den Fortschritt der Sanierung des Blocks D zu besprechen und andererseits die Planung für die künftige Sanierung des Blocks E aufzugleisen.

An drei Delegiertenversammlungen erhielten die Delegierten Einblick in die Arbeitsweise der Zuständigen und Verantwortlichen und in jene der Gremien. Gleichzeitig konnten sie die Gelegenheit wahrnehmen, ihre Anliegen und Wünsche einzubringen.

Mehr als 50 Funktionäre sorgten im vergangenen Jahr wiederum für die Werterhaltung der Siedlungsobjekte sowie für eine sorgfältige Pflege der Umgebung.

• Mieterwechsel

Während des Jahres wurden insgesamt **26** Wohnungswechsel vollzogen, die sich wie folgt auf die drei Siedlungen aufteilen:

10 in der Siedlung Waldeck
4 in der Siedlung Wegmühle
12 in der Siedlung Rüti

1.9 Rückblick Siedlungen 2018

Nebst der Organisation des Jubiläumsfests 65 Jahre WBG Bantiger Ostermundigen wurden im Jahr 2018 folgende Tätigkeiten ausgeführt:

• Siedlung Waldeck

- ✓ Ersatz der Einbauschränke
- ✓ Dienstbarkeitsvertrag Autoeinstellhallenplätze im Zentrum Bären

• Siedlung Wegmühle

- ✓ Ersatz der Einbauschränke

• Siedlung Rüti

- ✓ Abschluss der Sanierung Block D
- ✓ Planung der Sanierung Block E

1.10 Ausblick Siedlungen 2019

Nachstehende Projekte und Arbeiten sind für das Jahr 2019 geplant:

• Siedlung Waldeck

- ✓ Ordentlicher Unterhalt

• Siedlung Wegmühle

- ✓ Auffrischung der Fassaden

• Siedlung Rüti

- ✓ Beginn der Sanierung Block E
- ✓ Sanierung des Fussballplatzes

1.11 Wir danken

- Einmal mehr dankt der Vorstand Ihnen, geschätzte Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler, für Ihr Verständnis für die mit den Renovations- und Sanierungsarbeiten verbundenen Umtriebe.
- Die Besucherinnen und Besucher sowie Interessentinnen und Interessenten an Wohnungen sind jeweils des Lobes voll über die tadellos gepflegte Umgebung.
- Allen Funktionären gebührt Dank für ihren unermüdlichen Einsatz während des ganzen Jahres. Sie tragen wesentlich dazu bei, dass unsere Siedlungen stets in einem gepflegten und guten Zustand sind.
- Als Präsident danke ich meinen Vorstandskollegen für ihre Mitarbeit und ihren Beitrag zu einem guten Funktionieren unserer Genossenschaft. Es freut mich, auch künftig auf Ihre wertvolle Unterstützung zählen zu können.

Mirko Taeggi

*Präsident der
Wohnbaugenossenschaft Bantiger Ostermundigen*

2 Jahresrechnung per 31. Dezember 2018

2.1 Bilanz (vor Gewinnverteilung)

	Waldeck	Wegmühle	Rüti	Total	Vorjahr
Umlaufvermögen					
10 Flüssige Mittel	-	-	-	1'389'999	2'594'123
10000 Kasse	-	-	-	60	60
10100 Postkonto	-	-	-	853'677	2'525'681
10200 Bankkonto	-	-	-	536'263	68'382
11 Forderungen	4'500	22'500	17'022	88'458	74'095
11000 Debitor Mietzinse (Nahestehende)	-	-	-	39'436	42'296
11400 Debitoren übrige (Dritte)	-	-	-	5'000	6'277
11800 Ausstehendes Genossenschaftskapital	4'500	22'500	17'022	44'022	25'522
12 Aktive Rechnungsabgrenzung	26'997	38'402	201'198	266'596	254'396
12000 Transitorische Aktiven	-	-	-	-	-
12100 Oelvorrat	-	-	73'238	73'238	75'191
12200 Heizkosten (Rechnungen)	26'997	38'402	127'960	193'359	179'206
Anlagevermögen					
13 Liegenschaften (im Eigentum)	2'082'863	1'737'797	22'076'952	25'897'611	26'077'611
13000 Liegenschaften	3'823'156	3'650'464	37'391'452	44'865'072	44'165'072
13100 Wertberichtigungen I	-1'740'293	-1'912'668	-15'314'500	-18'967'461	-18'087'461
15 Liegenschaften im Bau / in Sanierung	-	-	750'000	750'000	700'000
15000 Sanierungen (aktuelles Jahr)	-	-	750'000	750'000	700'000
Total Aktiven				28'392'665	29'700'225
Fremdkapital kurzfristig					
20 Kurzfristige Verbindlichkeiten	-	-	19'760	414'623	124'991
20000 Kreditoren allgemein	-	-	-	394'863	105'411
20500 Kautio Funk (Nahestehende)	-	-	18'960	18'960	18'780
20510 Kautio Schlüssel (für Dritte)	-	-	800	800	800
23 Passive Rechnungsabgrenzung	40'390	30'370	236'954	483'464	1'854'113
23000 Transitorische Passiven	-	-	-	63'058	1'445'915
23100 Nebenkosten (Pauschalzahlungen)	40'390	30'370	236'954	307'713	309'002
23500 Vorausbezahlte Mieten (vorschüssig)	-	-	-	112'693	99'196
24 Fremdkapital langfristig	1'219'715	803'638	18'708'662	20'732'014	21'184'334
24400 Hypotheken	1'219'715	803'638	18'708'662	20'732'014	21'184'334
26 Rückstellungen	-	-	400'000	400'000	600'000
26000 Rückstellungen Sanierungen	-	-	400'000	400'000	600'000
28 Eigenkapital	2'666'415	3'214'978	478'172	6'362'564	5'936'787
28000 Mitgliederanteil (alt Anteilscheinkapital)	24'000	20'500	138'500	183'000	183'000
28050 Wohnungsanteil (alt Pflichtdarlehen)	151'000	156'000	1'116'500	1'423'500	1'423'000
28100 Sympathiemitglieder	-	-	-	3'000	3'000
28300 Wertberichtigungen II	2'466'231	3'018'700	-1'157'145	4'327'787	4'329'950
28400 Jahreserfolg	25'184	19'777	380'316	425'277	-2'163
Total Passiven				28'392'665	29'700'225

3 Erfolgsrechnung 2018

	Waldeck	Wegmühle	Rüti	Total	Vorjahr
30 Erträge					
30000 Mietzinserträge Wohnungen	529'176	507'876	3'633'238	4'670'290	4'646'738
30010 Einstell- und Abstellplätze	24'240	27'720	376'955	428'915	433'435
30090 Leerstände	-10'655	-10'066	-150'931	-171'651	-148'396
36000 übrige Erträge	3'486	10'973	43'600	58'058	56'373
Deckungsbeitrag 1 (Bruttoergebnis 1)	546'247	536'503	3'902'862	4'985'612	4'988'150
41 Betriebsaufwand					
411 Unterhalt Gebäude	55'950	57'497	294'367	407'815	429'216
412 Unterhalt Umgebung	27'618	18'195	32'120	77'933	98'838
413 Renovationen	43'293	67'738	143'832	254'862	181'355
420 Sanierungen	190'959	170'509	1'950'169	2'311'637	2'805'124
430 Versicherungen und Gebühren	12'425	11'708	83'023	107'157	103'461
440 Liegenschaftssteuern, öffentliche Abgaben	8'254	10'332	85'920	104'506	79'412
450 Wasser, Abwasser, Strom	30'565	28'491	210'307	269'363	252'917
490 Personalaufwand für Unterhalt	38'024	56'081	136'383	230'488	223'767
51 Rückstellungen	-	-	-	-	-
Total Betriebsaufwand	407'088	420'551	2'936'122	3'763'761	4'174'088
Deckungsbeitrag 2 (Betriebsergebnis 1)	139'159	115'952	966'741	1'221'852	814'062
60 Verwaltungsaufwand					
Total Verwaltungsaufwand	41'978	37'261	245'396	324'635	294'871
Deckungsbeitrag 3 (Betriebsergebnis 2)	97'181	78'691	721'345	897'217	519'191
50 Abschreibungen					
Total Abschreibungen	60'000	50'000	770'000	880'000	860'000
Deckungsbeitrag 4 (Betriebsergebnis 3)	37'181	28'691	-48'655	17'217	-340'809
68 Finanzerfolg					
40 Zinsaufwand Hypotheken, Baurechtszins	11'224	8'234	316'624	336'083	357'812
68 Kontospesen und Zinserträge	-459	-404	-2'616	-3'479	-1'087
Total Finanzerfolg	-11'684	-8'638	-319'240	-339'562	-358'899
Deckungsbeitrag 5 (Betriebsergebnis 4)	25'497	20'053	-367'896	-322'345	-699'707
89 Steuern					
Total Steuern	314	276	1'788	2'378	2'456
Deckungsbeitrag 5 (Unternehmenserfolg)	25'184	19'777	-369'684	-324'723	-702'163
Aktivierungen aus Sanierung	-	-	750'000	750'000	700'000
Jahresergebnis	25'184	19'777	380'316	425'277	-2'163

3.1 Stand der Hypothekarschulden

	Waldeck	Wegmühle	Rüti	Total	Vorjahr
Stand am 1. Januar 2018	1'249'191	830'000	19'105'143	21'184'334	21'631'778
Ord. Amortisationen 2018	29'476	26'362	396'481	452'320	447'444
A.o. Amortisationen 2018	-	-	-	-	-
Neue Hypotheken 2018	-	-	-	-	-
Stand am 1. Januar 2019	1'219'715	803'638	18'708'662	20'732'014	21'184'334

Waldeck		Zinssatz	Ursprünglicher	Amortisation	Stand am	Stand am	
Rang	%	ab	Stand	bis Ende 2018	1. Januar 2019	1. Januar 2018	
Bund Nr. 8001.11	I	1.00	01.07.2015	790'000	170'285	619'715	649'191
Bund Nr. 8001.12 (EVK)	I			600'000	600'000	-	-
Bund Nr. 8001.21	II			754'000	754'000	-	-
Bund Nr. 8001.23	IV	1.00	01.07.2015	300'000	300'000	-	-
Wohnbau AG	I			300'000	300'000	-	-
Wohnbau AG	II			250'000	250'000	-	-
UBS Libor	I	0.79	15.02.2018	600'000	-	600'000	600'000
Gemeinde Bern	I			255'000	255'000	-	-
				3'849'000	2'629'285	1'219'715	1'249'191

Wegmühle

Bund Nr. 8002.11	I	1.00	01.07.2015	830'000	26'362	803'638	830'000
Bund Nr. 8002.21	II			779'000	779'000	-	-
Bund Nr. 8002.23	IV	1.00	01.07.2015	500'000	500'000	-	-
Wohnbau AG	II			300'000	300'000	-	-
				2'409'000	1'605'362	803'638	830'000

Rüti

Bund Nr. 8003.11	I	1.00	01.07.2015	10'865'000	1'556'338	9'308'662	9'705'143
Bund Nr. 8003.21	II	1.00	01.07.2015	10'158'000	10'158'000	-	-
Bund Nr. 8003.22	II			1'990'998	1'990'998	-	-
UBS Libor	I	0.79	15.02.2019	1'400'000	-	1'400'000	1'400'000
UBS Libor	I	0.79	15.02.2019	2'000'000	-	2'000'000	2'000'000
UBS 5 Jahre fix	I	2.25	11.02.2010	2'000'000	2'000'000	-	-
EGW 11 Jahre fix	IV/V	2.60	28.04.2011	3'000'000	-	3'000'000	3'000'000
EGW 15 Jahre fix	V/VI	1.79	14.09.2011	3'000'000	-	3'000'000	3'000'000
				34'413'998	15'705'336	18'708'662	19'105'143

3.2 Anlagevermögen

	Waldeck	Wegmühle	Rüti	Total	Vorjahr
Anlagewert					
Gebäulichkeiten bisher	3'525'592	3'237'731	37'391'452	44'154'775	43'454'775
Landwert, Eigentum	297'564	412'734	-	710'298	710'298
Sanierung	-	-	750'000	750'000	700'000
Anlagewert am 31. Dezember 2018	3'823'156	3'650'464	38'141'452	45'615'072	44'865'072
Landwert, Baurecht Bund	-	-	1'646'000	1'646'000	1'646'000
Buchwert					
Gestehungskosten	3'823'156	3'650'464	38'141'452	45'615'072	44'865'072
Ordentliche Abschreibungen	1'740'293	1'912'668	15'314'500	18'967'461	18'087'461
Buchwert am 31. Dezember 2018	2'082'863	1'737'797	22'826'952	26'647'611	26'777'611
Amtlicher Wert am 1. Januar 2019	5'502'800	6'888'000	48'657'650	61'048'450	60'804'300
Gebäudeversicherungswert	11'920'000	10'645'600	93'850'000	116'415'600	115'483'100
1. Januar 2019 (Index = 194)					

3.3 Mehrstufige Erfolgsrechnung

Werte in 1'000 CHF	2013	2014	2015	2016	2017	2018
30 Total Erträge	4'850	4'930	4'952	4'958	4'988	4'986
40 Zinsaufwand	-467	-461	-417	-394	-358	-336
Brutto-Ergebnis (Deckungsbeitrag 1)	4'383	4'469	4'535	4'564	4'630	4'650
41 Betriebsaufwand	-4'922	-4'924	-4'884	-4'181	-5'034	-4'644
Betriebsergebnis 1 (Deckungsbeitrag 2)	-539	-455	-349	383	-404	6
60 Verwaltungsaufwand	-283	-277	-259	-298	-295	-325
Betriebsergebnis 2 (Deckungsbeitrag 3)	-822	-732	-608	85	-699	-319
68 Finanzerfolg	5	1	-	-2	-1	-3
Betriebsergebnis 3 (Deckungsbeitrag 4)	-817	-731	-609	83	-700	-322
89 Steuern	13	-3	-2	-2	-2	-2
Unternehmenserfolg (Deckungsbeitrag 5)	-803	-734	-610	81	-702	-325
13 Aktivierungen	900	750	800	-	700	750
Ausgewiesenes Jahresergebnis	97	16	190	81	-2	425

3.4 Kennzahlen

Erträge in 1'000 CHF	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Mietzins erträge	4'813	4'875	4'895	4'903	4'932	4'928
Leerstände	112	99	132	153	148	172
Aufwand in 1'000 CHF						
Hypothekar- und Baurechtszinsen	467	461	417	394	358	336
Sanierungen	2'817	3'026	2'639	1'744	2'805	2'312
Renovationen	244	207	282	197	181	255
normaler Unterhalt	895	708	866	924	752	716
Abschreibungen	519	525	665	865	860	880
Bilanz in 1'000 CHF						
Bilanzsumme	30'102	29'231	29'062	29'421	29'700	28'393
Anlagewert Liegenschaften	42'615	43'365	44'165	44'165	44'865	45'615
Buchwert Liegenschaften	27'443	27'668	27'803	26'938	26'778	26'648
Amtlicher Wert Liegenschaften	52'565	52'931	52'931	52'931	60'804	61'048
Versicherungswert Liegenschaften nach GVB	115'233	116'683	115'483	115'483	115'483	116'416
Eigenkapital (inkl. bisheriges Pflichtdarlehen)	5'646	5'660	5'843	5'928	5'937	6'363
verzinsliches Fremdkapital	23'032	22'507	22'075	21'632	21'184	20'732
offene Kreditlimite bei der UBS	4'000	4'000	4'000	4'000	4'000	4'000
Kennzahlen in %						
Eigenkapitalquote (in % Gesamtkapital)	18.76	19.36	20.10	20.15	19.99	22.41
Zinsbelastung (in % Fremdkapital)	2.03	2.05	1.89	1.82	1.69	1.62
Zinsbelastung (in % Mietzinseinnahmen)	9.71	9.45	8.51	8.03	7.26	6.82
Saldo Heizkostenabrechnung in 1'000 CHF						
Waldeck	-11	-7	-10	-6	1	0
Wegmühle	-21	-7	-14	-20	-15	-18
Rüti	-34	39	97	126	120	112
Anzahl Genossenschaftler						
Anzahl Genossenschaftler mit Wohnung	361	361	361	361	361	361
Anzahl Genossenschaftler ohne Wohnung	4	4	6	6	6	6

3.5 Anhang Jahresrechnung

Die vorliegende Jahresrechnung wurde gemäss den Vorschriften des Schweizer Gesetzes, insbesondere der Artikel über die kaufmännische Buchführung und Rechnungslegung des Obligationenrechtes (Art. 957 bis 962) erstellt. Die Nennung der Vorjahresangaben erfolgt nach dem neuen Recht.

	2016	2017	2018
1. Eventualverpflichtungen			
Bürgschaften zu Gunsten Dritter	-	-	-
Garantieverpflichtungen zu Gunsten Dritter	-	-	-
Pfandbestellungen zu Gunsten Dritter (Baurecht Bund)	1'646'000	1'646'000	1'646'000
2. Nicht frei verfügbare Aktiven			
Hypothekarschulden Waldeck, Wegmühle, Rüti	21'631'778	21'184'334	20'732'014
3. Anzahl Vollzeitstellen			
Die Anzahl der Vollzeitstellen liegt im Jahresdurchschnitt nicht über 10 Stellen.			
4. Brandversicherungswerte Sachanlagen	115'483'100	115'483'100	116'415'600
5. Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen	-	-	-
6. Beteiligungen	-	-	-
7. Netto-Auflösung stiller Reserven	-	-	-
8. Aufwertungen	-	-	-
9. Ergebnisverwendung			
Der Antrag an die Delegiertenversammlung lautet, den Gewinn 2018 dem Konto „Wertberichtigungen II“ zuzuweisen.			
10. Risikobeurteilung			
Eine Risikobeurteilung durch den Vorstand hat letztmals am 8. Januar 2019 stattgefunden.			
11. Entschädigung/Kosten der Organe			
Verwaltung * inklusive der Sozialabgaben AHV, IV, EO, ALV	* 260'000	* 260'000	* 260'000
Kontrollstelle ab 2006 externe Revisionsgesellschaft	2'693	3'114	2'726
Delegiertenversammlungen	15'502	11'580	12'607
Siedlungsversammlungen	-	320	-
Urversammlung	-	-	-

4 Bericht der Revisionsstelle

An die
Delegiertenversammlung
der Wohnbaugenossenschaft Bantiger
Ostermundigen

Bern, 4. März 2019

Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision 2018

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Wohnbaugenossenschaft Bantiger für das am 31.12.2018 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist der Vorstand verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, die Jahresrechnung 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 sowie der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns nicht Gesetz und Statuten entsprechen.

Treuhandbüro TIS GmbH, Bern

gezeichnet
Rolf Fuhrer
Leitender Revisor
Zugelassener Revisor

gezeichnet
Andrea Graf
Zugelassene Revisorin

Jahresrechnung bestehend aus
- Bilanz (Bilanzsumme 28 392 665 CHF)
- Erfolgsrechnung (Gewinn von 425 277 CHF)
- Anhang
- Ergebnisverwendung

5 Voranschlag 2019

	Waldeck	Wegmühle	Rüti	Total
30 Erträge				
30000 Mietzinserträge Wohnungen	529'000	508'000	3'650'000	4'687'000
30010 Einstell- und Abstellplätze	23'000	27'000	380'000	430'000
30090 Leerstände	-5'000	-5'000	-120'000	-130'000
36000 übrige Erträge	3'000	7'000	45'000	55'000
Total Erträge	550'000	537'000	3'955'000	5'042'000
40 Zinsaufwand Hypotheken, Baurechtszins				
Total Zinsaufwand	12'500	8'300	328'600	349'400
Deckungsbeitrag 1 (Bruttoergebnis 1)	537'500	528'700	3'626'400	4'692'600
41 Betriebsaufwand				
411 Unterhalt Gebäude	35'500	35'500	277'000	348'000
412 Unterhalt Umgebung	32'000	22'000	85'000	139'000
413 Renovationen	40'000	40'000	170'000	250'000
420 Sanierungen	-	200'000	4'050'000	4'250'000
430 Versicherungen und Gebühren	13'900	13'100	81'100	108'100
440 Liegenschaftssteuern, öffentliche Abgaben	8'500	10'500	63'000	82'000
450 Wasser, Abwasser, Strom	30'000	30'000	205'000	265'000
490 Personalaufwand für Unterhalt	39'000	43'000	258'000	340'000
50 Abschreibungen	70'000	70'000	710'000	850'000
51 Rückstellungen	-	-	-	-
Total Betriebsaufwand	268'900	464'100	5'899'100	6'632'100
Deckungsbeitrag 2 (Betriebsergebnis 1)	268'600	64'600	-2'272'700	-1'939'500
60 Verwaltungsaufwand				
Total Verwaltungsaufwand	40'500	39'500	225'000	305'000
Deckungsbeitrag 3 (Betriebsergebnis 2)	228'100	25'100	-2'497'700	-2'244'500
68 Finanzerfolg				
Total Finanzerfolg	-500	-500	-1'500	-2'500
Deckungsbeitrag 4 (Betriebsergebnis 3)	227'600	24'600	-2'499'200	-2'247'000
89 Steuern				
Total Steuern	500	500	2'000	3'000
Deckungsbeitrag 5 (Unternehmenserfolg)	227'100	24'100	-2'501'200	-2'250'000
Aktivierungen aus Sanierung	-	-	1'500'000	1'500'000
Mutmasslicher Abschluss	227'100	24'100	-1'001'200	-750'000

6 Organe der Wohnbaugenossenschaft Bantiger Ostermundigen Stand am 31. Dezember 2018

6.1 Delegierte und Ersatzdelegierte (Art. 27ff. der Statuten) Unbedingt prüfen durch SV

Waldeck		S	R
Delegierte			
1. Daniela Hebeisen	Breiteweg 32		
2. Walter Grünig	Breiteweg 34		
3. vakant			
4. vakant			
5. vakant			
Ersatzdelegierte			
1. vakant			
2. vakant			

Wegmühle		S	R
Delegierte			
1. Helen Widmer	Nobsstrasse 1		
2. Verena Hofmann-Meier	Nobsstrasse 4		
3. Ursula Landolf	Wegmühlegässli 11		
4. Patrizia Marchi-Talloncini	Wegmühlegässli 15		
5. Philipp Volken	Wegmühlegässli 15		
Ersatzdelegierte			
1. vakant			
2. vakant			

Rüti		S	R
Delegierte			
1. Regula Lang	Rütiweg 101	81	
2. Gaby Wegner	Rütiweg 101	72	
3. Roland Jacquemin	Rütiweg 103	80	
4. Giuseppe Porco	Rütiweg 103	75	
5. Marianne Wegmann	Rütiweg 103	74	
6. Fritz Herzig	Rütiweg 105	78	
7. Pascal von Gunten	Rütiweg 107	56	
8. Ozan Tiryaki	Rütiweg 111	50	
9. Walter Rüeegsegger	Rütiweg 113	76	
10. André Krenger	Rütiweg 113	73	
11. Franziska Krenger	Rütiweg 113	60	
12. Ernst Buchmann	Rütiweg 115	76	
13. Robert König	Rütiweg 115	74	
14. Peter Zürcher	Rütiweg 117	79	
15. Hans-Ulrich Jost	Rütiweg 121	81	
16. Michael Meienhofer	Rütiweg 123	79	
17. Hans-Peter Wirth	Rütiweg 123	80	
18. Margrit Bärtschi	Rütiweg 125	68	

		S	R
Delegierte			
19. Hanspeter Neuhaus	Rütiweg 125	80	
20. Carmen Roggo	Rütiweg 127	79	
21. Marc Burri	Rütiweg 129	82	
22. Hanspeter Mosimann	Rütiweg 129	77	
23. Erwin Roggo	Rütiweg 129	78	
24. Claudia Alcántara-Mantelli	Rütiweg 131	81	
25. Urs Locher	Rütiweg 131	80	
26. Lumturije Selmani	Rütiweg 131	46	
27. Grazia Masulli	Rütiweg 133	74	
28. Roger Schneiter	Rütiweg 137	74	
Ersatzdelegierte			
1. Priyankan Nallathamby	Rütiweg 103	30	1
2. vakant			
3. vakant			
4. vakant			
5. vakant			

Sympathiemitglieder		S	R
Delegierte			
1. Alain Langenegger			

		S	R
Ersatzdelegierte			
1. vakant			

Legende:

- S: Anzahl erhaltener Stimmen (Auf Grund der stillen Wahl in den Siedlungen Waldeck + Wegmühle wurden keine Stimmen ausgezählt)
- R: Reihenfolge der Ersatzdelegierten (Maximum der möglichen Stimmen --> Rüti: 82; Waldeck: --; Wegmühle: --)

6.2 Vorstand (Art. 30ff. der Statuten)

Präsident	Mirko Taeggi	Alte Bernstrasse 75	3075 Rüfenacht
Sekretär	Daniel Schneuwly	Rütiweg 115	3072 Ostermundigen
Siedlungsverwalter			
Waldeck-Siedlung	Martin Aeberhard	Breiteweg 34	3072 Ostermundigen
Wegmühle-Siedlung	Martin Aeberhard	Breiteweg 34	3072 Ostermundigen
Rüti, adm. Siedlungsverwalter	Jürg-Sven Scheidegger-Spahni	Rütiweg 121	3072 Ostermundigen
Rüti, techn. Siedlungsverwalter	Alan Taeggi	Ballenbühlweg 8	3076 Worb
Rechnungswesen	Bruno Marai	Seftaustrasse 21	3047 Bremgarten

6.3 Revisionsstelle (Art. 34ff. der Statuten)

Treuhandbüro TIS GmbH, Bern	Morgenstrasse 70	3018 Bern
-----------------------------	------------------	-----------

7 Protokolle der Delegiertenversammlungen

7.1 Protokoll der 62. ordentlichen Delegiertenversammlung vom 24. Mai 2018

Datum, Zeit	Montag, 14. Mai 2018; 18:30 bis 19:54 Uhr
Ort	Restaurant Rüti, 3072 Ostermundigen
Vorstand	M. Taeggi (Vorsitz), D. Schneuwly, M. Aeberhard, J.S. Scheidegger, A. Taeggi
Delegierte	gemäss Präsenzliste
Entschuldigt	gemäss separater Liste
Gäste	Herr Bruno Marai, Rechnungswesen WBG Bantiger Ostermundigen Frau Andrea Graf, Treuhandbüro TIS GmbH, Bern Herr Rolf Fuhrer, Treuhandbüro TIS GmbH, Bern Frau Katja Wildhaber, dipl. Architekt ETH, SGP-Architekten Herr Leo Graf, dipl. Architekt ETH, SGP-Architekten Herr Christian Vogt, dipl. Architekt ETH, SGP-Architekten

Traktanden	1 Begrüssung, Wahl der Stimmenzähler
	2 Genehmigung der Protokolle
	3 Jahresbericht 2017
	4 Rechnungslegung
	4.1 Jahresrechnung 2017
	4.2 Bericht der Revisionsstelle
	5 Wahl der Revisionsstelle 2018 – 2019
	6 Orientierung Sanierungsprojekte Siedlung Rüti
	6.1 Stand Sanierung Block D
	6.2 Stand Sanierung Block E
	7 Verschiedenes
	7.1 Automatisierter externer Defibrillator (AED)
	7.2 Sie fragen – wir antworten

1 Begrüssung, Wahl der Stimmenzähler

Der Präsident M. Taeggi begrüsst unsere Gäste und die Delegierten sowie die Ersatzdelegierten zur ordentlichen Delegiertenversammlung. Die maximale Anzahl der stimmberechtigten Delegierten setzt sich wie folgt zusammen:

	gemäss Statuten	aktuell
Siedlung Waldeck	(5)	4
Siedlung Wegmühle	(5)	5
Siedlung Rüti	(28)	28
Sympathiemitglieder	(1)	1
Total	(39)	38

Anwesend sind 44 Personen, davon **34 stimmberechtigte Delegierte**.

Als Stimmenzähler werden von der Versammlung gewählt:

- Roggo Erwin, Rütieweg 129
- Grünig Walter, Breiteweg 34

Die Einladung wurde zusammen mit den Unterlagen via E-Mail allen Delegierten und Ersatzdelegierten statutengemäss am 14. April 2018 zugestellt. M. Taeggi erwähnt, dass Herr Stephan Sedelberger junior, Rütieweg 129, per 24. April 2018 zurückgetreten ist. An seine Stelle tritt Frau Lumturije Selmani, Rütieweg 131. Die Versammlung ist somit beschlussfähig.

Anträge sind keine eingegangen.

Der Präsident erwähnt auszugsweise die Befugnisse der Delegiertenversammlung gemäss Art. 25 der Statuten anhand der Zusammenstellung im Foliensatz:

- Genehmigung und Änderung der Statuten
- Wahl und Abberufung der Genossenschaftsorgane
- Genehmigung Voranschlag, Jahresbericht und Jahresrechnung
- Entlastung des Vorstands

2 Genehmigung der Protokolle

Die Protokolle der beiden ordentlichen Delegiertenversammlungen vom 29. Mai 2017 und vom 11. Dezember 2017 sowie der Siedlungsversammlung vom 20. April 2017 werden **einstimmig genehmigt**.

3 Jahresbericht 2017

Der Präsident erwähnt einige Meilensteine aus der ausführlich beschriebenen Entstehungsgeschichte der WBG Bantiger Ostermundigen sowie die Aktivitäten in den einzelnen Siedlungen und hebt im Ausblick den Abschluss der Sanierung des Blocks D sowie die Planung zur Sanierung des Blocks E hervor. Der Jahresbericht wird **einstimmig genehmigt**.

4 Rechnungslegung

4.1 Jahresrechnung 2017

Den Delegierten und Ersatzdelegierten wurde wie seit über einem Jahrzehnt neben der Einladung zur Delegiertenversammlung auch das detaillierte interne Arbeitspapier zu den Abweichungen Budget resp. Rechnung 2017, inklusive der Kommentare zu den einzelnen Positionen, zugestellt.

Der Präsident erläutert einige Positionen aus dem Budget, beantwortet Fragen aus der Zuhörerschaft. Die Position „Spesen Verwaltung“ wird nun wie vereinbart im Budget ausgewiesen.

4.2 Bericht der Revisionsstelle

Am 6. März 2018 wurde die Jahresrechnung durch die beiden Revisoren Herr

Günther Ketterer und Frau Andrea Graf, Treuhandbüro TIS GmbH, Bern geprüft.

Frau Graf verweist auf den Bericht der Revisionsstelle im Geschäftsbericht ohne erneut auf die Details einzugehen und **erwähnt** abschliessend, dass die Buchhaltung sauber geführt worden sei.

Die **Anträge des Vorstands**, die Jahresrechnung 2017 zu genehmigen, den **Verlust** von **2163.– CHF** dem Konto „Wertberichtigungen II“ zuzuweisen sowie den Vorstand für das Geschäftsjahr 2017 zu entlasten, **werden einstimmig genehmigt**.

5 Wahl der Revisionsstelle 2018 – 2019

Auch der **Antrag** des Vorstands, die bisherige **Revisionsstelle**, das Treuhandbüro **TIS GmbH**, Bern erneut mit der Prüfung der Jahresrechnung 2018 und 2019 zu **betrauen**, wurde **einstimmig genehmigt**.

6 Orientierung Sanierungsprojekte Siedlung Rüti

6.1 Stand Sanierung Block D

Unser Architekt Leo Graf startet seine Präsentation mit den chronologischen Aktivitäten auf der Baustelle und zeigt reich bebildert in mehreren Schritten auf, was bisher geschah:

- Abbruch bestehender Brüstungen vor dem Wohnzimmer
- Neue Balkone aus Metallkonstruktion
- Balkonböden und Übergang mit Rinne
- Beplankung der Brüstungen innen
- Montage der Fensterbänke
- Montage der Verglasung
- Montage des Sonnenschutzes und Anbringendes Endbelags den Balkonböden
- Montage der Geländer und der Beplankung aussen

Zu den Umgebungsarbeiten erwähnt der Architekt die vollständige Erneuerung der Asphaltflächen auf der Südseite inklusive der Bepflanzung, die eingeschränkte Zu-

fahrt mittels Poller auf den grossen Hartplatz, die Markierungen für den Behindertenparkplatz sowie den neuen Sammelplatz für den Kehrtrakt.

Die Gestaltung des Hartplatzes auf der Nordseite ist mit bestehendem Inventar der WBG vorgesehen, während auf der Westseite eine Blutbuche als Ersatz für die gefälltten Bäume gepflanzt wird.

Anhand des Dachgrundrisses und weiterer Bilder wird den Anwesenden der Aufbau der Photovoltaik-Anlage (150 m²) für die Stromerzeugung sowie der thermischen Solaranlage (50 m²) für das Warmwasser aufgezeigt.

Zum Erdgeschoss erläutert der Architekt die Arbeiten und die Montage der Fensterfronten auf der Nord- und Südseite, den Fensterersatz, die Dämmung der Liftseite sowie die Haustechnik der drei WC-Anlagen. Vorgestellt werden weiter u. a. die beiden Ateliers mit je 17 m², das Atelier mit 26 m² sowie der grosszügige Raum mit 64 m² als möglicher Quartiertreff, für dessen Nutzung weiterhin Betriebsideen und Freiwillige gesucht werden.

Der Präsident orientiert, dass sowohl die Gemeinde Ostermundigen wie auch die Spitex in Ostermundigen Interesse an den Ateliers und Räumen signalisierten. Weitere Abklärungen sind geplant und Kontakte folgen.

Im Ausblick skizziert der Architekt die restlichen Arbeiten für die kommenden drei Monate:

- **Mai 2018**
 - ✓ Beplankung der Balkone aussen
 - ✓ Montage der Balkongeländer
 - ✓ Endreinigung der Balkone
 - ✓ -Demontage des Gerüsts
- **Juni 2018**
 - ✓ Montage des Vordachs Nord
 - ✓ Sockelbereich Fassade Erdgeschoss
 - ✓ Innenausbau des Erdgeschosses

✓ Abschluss der Umgebung

- **Juli 2018**
 - ✓ Abschlussarbeiten
 - ✓ Fertigstellung

Zu den Kosten kann festgehalten werden, dass sich die vergebenen Arbeiten (inklusive der Photovoltaik-Anlage, der thermischen Anlage sowie dem Abzug der Förderbeiträge über 260 000.– CHF) per Ende April 2018 auf 5 020 000.– CHF belaufen, während die noch offenen Arbeiten mit 210 000.– CHF beziffert werden. Der aktuell prognostizierte **Bauabschluss** inklusive einer geplanten Reserve über 70 000.– CHF ergibt einen Gesamtbetrag von **5 300 000.– CHF.**

Der anlässlich der ausserordentlichen Delegiertenversammlung vom 17. Oktober 2016 bewilligte Kreditrahmen über 5,5 Mio. CHF zur Sanierung der Fassade und Balkone im Block D wird damit um rund **200 000.– CHF** unterschritten.

Dabei ist festzuhalten, dass u. a. auch die nachstehenden Mehrinvestitionen von rund 300 000.– CHF im Gesamtbetrag enthalten sind:

- Photovoltaik- und thermische Anlage
- Neue Elektro-Hauptverteiler
- Erweiterung der Brandmeldeanlage
- Rückbau der alten Sanitärleitungen
- Fensterverglasung im Erdgeschoss mit höherem U-Wert
- Regendach für Steigschacht Treppenturm
- Schliessung des Fluchtwegdurchstiegs auf dem Balkon
- Bestehende Balkonböden streichen
- Umfassende Asphaltarbeiten in der Umgebung

6.2 Stand Sanierung Block E

Anhand der West- und Südfassade erklärt der Architekt den Ist-Zustand des Blocks am Rütliweg 129, die geplanten Massnah-

men zur Dämmung der Gebäudehülle sowie eine Prüfung der Betonelemente in der Fassade und deren Verankerungen.

Geprüft wird ein Ersatz der Fenster auf der Nord-, Ost- und Südseite, eine Photovoltaik-Anlage auf der Parzelle sowie die Reparatur der thermischen Anlage auf dem Dach.

Auf Basis möglicher Grundrisse zeigt der Architekt wie an der Delegiertenversammlung vom Dezember 2017 die aktuell skizzierten vier Varianten kurz auf und beantwortet anschliessend die Fragen der Anwesenden.

Der grobe Terminplan zur Sanierung gestaltet sich zurzeit wie folgt:

- April–Juli 18 Planung
- September 18 Ausserordentliche DV, Freigabe Baugesuch
- November 18 Eingabe Baugesuch
- Dezember 18 Ordentliche DV, Bewilligung Baukredit
- April–Mai 19 Baustart
- Juni 2020 Bauende

Im Anschluss beantwortet das Architekten-team die Fragen aus der Zuhörerschaft. Die Architekten werden den Hinweisen betreffend das Öffnen der schweren Türen für ältere Mieterinnen und Mieter sowie einen möglichen Schallschutz in den Räumen der Unterhaltsfunktionäre nachgehen und allfällige Massnahmen prüfen.

7 Verschiedenes

7.1 Automatisierter externer Defibrillator (AED)

Der Präsident informiert, dass zwischenzeitlich ein Defibrillator angeschafft und im Eingang bei der Einstellhalle 1 (unterhalb des Hartplatzes), Rütliweg 101 und 103, montiert wurde.

Pascal von Gunten, Rütliweg 107, beantwortet Fragen und erinnert an die Reihenfolge der Aktivitäten, die auszuführen sind, sobald ein Notfall auftritt:

- Telefonnummer 144 anrufen
- Patient betreuen, bis Sanität vor Ort eintrifft

Er weist darauf hin, dass nach Gebrauch des Defibrillators eine Rückmeldung an den Vorstand erfolgen sollte, damit ein Ersatz des Verbrauchsmaterials sichergestellt werden kann.

7.2 Sie fragen – wir antworten

Robert König, Rütliweg 115, erkundigt sich beim Vorstand, wie dieser die WBG Bantiger Ostermundigen und das Rütli Quartier mit rund 3 000 Einwohnern betreffend Revision der Ortsplanung bei der Gemeinde einbringt und mit dieser in Kontakt bleibt, damit das Quartier einbezogen und nicht abgehängt wird.

Der Präsident weist darauf hin, dass die Gemeinde aktuell das Areal um den Bahnhof Ostermundigen priorisiert und Gespräche mit den SBB tätigt. Die Rütli wird voraussichtlich im 2019 thematisiert werden.

Claudia Alcántara-Mantelli, Rütliweg 131, klärt als Vertreterin des Organisationskomitees des WBG-Festes vom 18. August 2018, dass nur alle aktuellen und gemeldeten Bewohnerinnen und Bewohner der drei WBG-Siedlungen Rütli, Waldeck und Wegmühle zum Jubiläumfest eingeladen sind. Die Einladung gilt nicht für ehemalige Mitglieder, Verwandte, Freunde oder Bekannte der gegenwärtigen Mieterinnen oder der Mieter.

Hans-Ulrich Jost, Rütliweg 121, erkundigt sich nach den Resultaten der Umfrage unter den Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftlern. Die Rücklaufquote lag zwischen 50 und 60 %. Die Auswertung der Umfrage ist noch nicht beim Vorstand eingetroffen.

Unser technischer Siedlungsverwalter, Alan Taeggi, beantwortet ausführlich die Problematik des Wasserflusses im ganzen Gebäude und die Hintergründe der Warmwasserschwankungen bei nicht fachgerechter Montage der privaten Waschmaschinen in den Wohnungen.

Der Präsident bedankt sich bei den Anwesenden für ihre Anregungen, ihre Inputs sowie ihr Vertrauen gegenüber dem Vorstand.

Er wünscht allen einen guten Appetit und nach Abschluss der Versammlung eine gute Heimkehr.

Der Präsident
M. Taeggi

Der Sekretär
D. Schneuwly

7.2 Protokoll der ausserordentlichen Delegiertenversammlung vom 15. Oktober 2018

Datum, Zeit	Montag, 15. Oktober 2018; 18:30 bis 19:50 Uhr Restaurant Rüti, 3072 Ostermundigen
Vorstand	M. Taeggi (Vorsitz), D. Schneuwly, M. Aeberhard, A. Taeggi, J. S. Scheidegger
Delegierte	gemäss Präsenzliste
Entschuldigt	gemäss separater Liste
Gäste	Herr Leo Graf, dipl. Architekt ETH, SGP-Architekten Frau Katja Wildhaber, dipl. Architekt ETH, SGP-Architekten

Traktanden	1 Begrüssung, Wahl der Stimmenzähler
	2 Sanierung Fassaden und Balkone Block E
	2.1 Stand der Planung
	2.2 Präsentation der Varianten
	2.3 Entscheid Umsetzungsvariante
	2.4 Antrag zur Freigabe des Sanierungskredits
	3 Verschiedenes
	3.1 Sie fragen – wir antworten

1 Begrüssung, Wahl der Stimmenzähler

Der Präsident M. Taeggi begrüsst die Anwesenden und heisst alle zur ausserordentlichen Delegiertenversammlung willkommen.

Die maximale Anzahl der stimmberechtigten Delegierten ist:

	gemäss Statuten	aktuell
Siedlung Waldeck	(5)	4
Siedlung Wegmühle	(5)	5
Siedlung Rüti	(28)	28
Sympathiemitglieder	(1)	1
Total	(39)	38

Anwesend sind 33 Personen, davon **26 stimmberechtigte Delegierte**.

Als Stimmenzähler werden von der Versammlung gewählt:

- Langenegger Alain
- Roggo Erwin

Die Einladung wurde zusammen mit den Unterlagen via E-Mail oder auf dem Postweg gemäss Statuten sämtlichen Delegierten zugestellt.

Die Versammlung ist somit beschlussfähig.

Anträge sind keine eingegangen.

2 Sanierung Fassaden und Balkone Block E

2.1 Stand der Planung

Eingangs erwähnt der Präsident, dass die letzten Mängel im Block D (Rütiweg 101 & 103) behoben werden und dass die Bauabrechnung noch ausstehend ist. Für den Block E (Rütiweg 129) wurden unterschiedlichste Varianten diskutiert und verfeinert, so dass die Architekten diese nun vorstellen können.

Zu Beginn der Präsentation überfliegt der Architekt Leo Graf nochmals die umgesetzten Grundrisse der 18 Eck- und Mittelbalkone im D-Block. Er zeigt anhand einzelner Bilder aus den vier Himmelsrichtungen die erfreulich abgeschlossene Fassaden- und Balkonsanierung.

Zusammenfassend umschreibt der Architekt die finalen Arbeiten im D-Block für die beiden Monate September und Oktober:

• **September 2018**

- ✓ Mängelbehebung abgeschlossen
- ✓ Zylinder Briefkästen montiert

- ✓ Ersatz fehlerhafte Fassadenplatten an Aussenseite der Balkone sowie unter dem nördlichen Vordach
- **Oktober 2018**
 - ✓ Glasmontage im „alten Eingang“ Nr. 103
 - ✓ Abschluss provisorische Bauabrechnung

Er weist kurz auf die Kostensituation analog der Delegiertenversammlung vom 15. Mai 2018 hin und bestätigt den bereits damals prognostizierten **Bauabschluss** über **5,3 Mio. CHF** inklusive der im Gesamtbetrag enthaltenen zusätzlichen Investitionen von rund 300 000.– CHF sowie einer Reserve von 70 000.– CHF.

Im direkten Vergleich der beiden Blöcke D und E werden die erhöhten Anforderungen an die Planung, den Brandschutz sowie die Ausführungen auf der Baustelle für den Block E umschrieben. Mit 9 Geschossen im D-Block sowie 14 respektive 15 Geschossen im E-Block und einer Höhe von rund 42 m übertrifft dieser den D-Block um etwas mehr als 13 m.

Der E-Block fällt somit in die Kategorie der Hochhäuser (Gebäude über 30 m Höhe), für welche von der Gebäudeversicherung Sonderauflagen vorgeschrieben und zwingend einzuhalten sind, die entsprechende Kostenfolgen generieren.

Zur **Erdbebenertüchtigung** werden sämtliche Betonelemente im Bereich der Fenster sowie die Dachrandelemente gesichert, was mit Kosten in der Höhe von ungefähr **80 000.– CHF** beziffert wird.

Die gesetzlich vorgeschriebenen **Brand-schutzmassnahmen** der Vereinigung Kantonalen Feuerversicherungen (VKF) für Hochhäuser (Qualitätssicherungsstufe QSS 2) verursachen geschätzte Kosten in der Grössenordnung von **1 170 000.– CHF**, aufgeteilt auf folgende Massnahmen und Objekte:

- QS-Planer Amstein + Walthert Bern AG
- **Massnahmen allg. (70 000.– CHF)**
 - ✓ Fluchttüren
 - ✓ Notbeleuchtung
 - ✓ Brandschutztüren (EI30)
 - ✓ Brandmeldeanlage
 - ✓ RWA (Rauch-Wärmeabzug)
- **Feuerwehrlift (410 000.– CHF)**
 - ✓ Sicherheitsstromversorgung
 - ✓ neue Steuerung
 - ✓ Schachttüren Feuerwiderstandsklasse E 60
 - ✓ Anschluss an Brandmeldeanlage
 - ✓ Kabine (Notausstieg, Mikrofon usw.)
 - ✓ Geschwindigkeit (60 Sekunden bis oben)
- **Personenlift (220 000.– CHF)**
 - ✓ Ersatz des kleinen Personenlifts
- **Balkonerweiterung (470 000.– CHF)**
 - ✓ Anforderung Feuerwiderstandsklasse EI 90

2.2 Präsentation der Varianten

Anhand mehrerer Grundrisspläne der 3½- und 4½-Zimmer-Wohnungen erläutert das Team der Architekten die Sanierungsmassnahmen, den geplanten Abbruch der Brüstungen sowie die Balkonkonstruktion mit und ohne Stützen.

Architekt Leo Graf präsentiert den aktuellen Aufbau der Rollladenkästen und erklärt im Detail, wie das Dämmen der bestehenden Rollladenkästen aussehen könnte.

Er weist auf eine mögliche und optionale Variante **neuer Rollläden** und Kästen hin, die direkt **in** die künftige **Gebäudehülle** einbezogen werden könnten. Diese Option, mit Kostenfolgen von rund **440 000.– CHF**, lässt sich relativ einfach im Zuge der Fassadensanierung umsetzen, wäre jedoch nachträglich aufgrund massiv höherer Kosten nicht mehr zu realisieren respektive zu rechtfertigen.

Durch die Integration der Rollladenkästen in die neue Gebäudehülle könnten die alten Rollladenkästen nachhaltiger und effizienter gedämmt werden. Ausserdem könnten bei einem künftigen Fensterersatz grössere Fensterflächen eingesetzt werden, wodurch das Glaslicht optimiert werden könnte.

Mittels einzelner Bilder und Querschnitte erklärt der Architekt die unterschiedlichen Schichten der Kompaktfassade, welche in den Blöcken A, C und D (auf der Nordseite) zur Anwendung gelangte sowie die einzelnen Komponenten einer hinterlüfteten Fassade, die für die Balkone im D-Block verwendet und für den E-Block gesamthaft geplant wurden.

Im direkten Kostenvergleich mit der kompletten Fassade des D-Blocks wird die hinterlüftete Fassade für den E-Block Mehrkosten in der Grössenordnung von **900 000.– CHF** bis **1 150 000.– CHF** auslösen.

Weiterhin auf Kurs ist man bezüglich des an der Delegiertenversammlung vom 15. Mai 2018 kommunizierte Terminplans für die Sanierung:

- November 2018 Eingabe Baugesuch
- Dezember 2018 Ordentliche DV, Bewilligung Baukredit
- April/Mai 2019 Baustart
- Juni 2020 Bauende
- Im Jahr 2021 Ersatz Feuerwehr- und Personenlift

Abschliessend stellt der Architekt eindrücklich das Farbkonzept anhand möglicher Varianten mit Hilfe des Farbkreises von Johannes Itten inklusive des Entscheids zur Materialisierung vor.

2.3 Entscheid Umsetzungsvariante

Der Architekt hebt die Vorzüge der stützenfreien Variante gegenüber der Konstruktion mit Stützen nachvollziehbar hervor.

Er begründet die geringeren konstruktiven Risiken der stützenfreien Variante anhand der problematischen Höhenausdehnung auf eine Stützenlänge von mehr als 42 m sowie jene der gesetzlich vorgeschriebenen Verkleidung (Stützen, Boden und Brüstung) nach Feuerwiderstandsklasse R 90, die gemäss den geltenden Brandschutzvorschriften zwingend realisiert und eingehalten werden muss.

Auf Basis der Rückmeldungen der Fachgruppe Bau und Gestaltung der Gemeinde Ostermundigen von heute Vormittag wird die geplante Farbgestaltung der Fassaden in erdigen Grüntönen weiterverfolgt und finalisiert.

Die Architekten, der Präsident sowie der technische Siedlungsverwalter Rüti beantworten die Fragen der anwesenden Delegierten zur Konstruktion der Balkone und Rollladen, zum separaten Garagen-Gebäude sowie zum besonders gesicherten und auch im Brandfall funktionierenden Feuerwehrlift.

2.4 Antrag zur Freigabe des Sanierungskredits

Die beiden Anträge des Vorstands, die Variante der **Konstruktion ohne Stützen** umzusetzen und dem **Kreditrahmen über 7,2 Mio. CHF** zur Sanierung der Fassade und Balkone sowie des Lifts im E-Block zuzustimmen, **werden einstimmig genehmigt**.

3 Verschiedenes

3.1 Sie fragen – wir antworten

Es wurden seitens der Bewohnerschaft Sicherheitsbedenken bezüglich der Balkone der A-Blöcke gemeldet. Dass einzelne Balkone nicht benutzbar sein sollen, ist eine Fehlinformation.

Es bestehen keine sicherheitstechnischen Einschränkungen oder Risiken.

Dagegen sind festgestellte offene Fugenbilder und Deformationen mancherorts gravierender als erwartet und führen teilweise zu funktionalen Einschränkungen bei den Schiebverglasungen. Diese Sachverhalte und Zusammenhänge werden näher untersucht und die Fehlfunktionen – wo möglich – behoben.

Grundsätzlich sind Fugenbildungen und Deformationen ein normaler Prozess. Es besteht aus diesem Grund kein Bedarf an Not- oder Sofortmassnahmen. Die nötigen Abklärungen laufen über alle Häuser systematisch nach einem noch zu definierenden

Schema ab und nicht punktuell bei einzelnen Wohnungen.

Über den genauen Ablauf der Untersuchungen wird via Vorstand orientiert. Die betroffenen Bewohnerinnen und Bewohner – es werden nicht alle sein – werden direkt angeschrieben.

Der Präsident bedankt sich bei den Anwesenden für das dem Vorstand entgegengebrachte Vertrauen. Er wünscht allen einen guten Appetit.

Der Präsident
M. Taeggi

Der Sekretär
D. Schneuwly

7.3 Protokoll der 63. Delegiertenversammlung vom 10. Dezember 2018

Datum, Zeit	Montag, 10. Dezember 2018; 18:30 bis 19:40 Uhr
Ort	Restaurant Rüti, 3072 Ostermundigen
Vorstand	M. Taeggi (Vorsitz), D. Schneuwly, M. Aeberhard, J. Scheidegger
Delegierte	gemäss Präsenzliste
Entschuldigt	gemäss separater Liste
Gäste	Frau Katja Wildhaber, dipl. Architekt ETH, SGP-Architekten Herr Leo Graf, dipl. Architekt ETH, SGP-Architekten Herr Christian Vogt, dipl. Architekt ETH, SGP-Architekten

Traktanden	1 Begrüssung, Wahl der Stimmzähler
	2 Genehmigung des Budgets 2019
	3 Orientierung durch Architekten
	3.1 Balkonsituation A-Blöcke
	3.2 Rückblick D-Block
	3.3 Fassadensanierung und Balkonvergrösserung E-Block
	4 Verschiedenes (Orientierungen)
	4.1 Mietzinserhöhungen E-Block
	4.2 Einstellhallenplätze Bärenzentrum
	4.3 Neue Ateliers D-Block
	4.4 Autofahrten durch das Quartier
	4.5 Abfallentsorgung
	4.6 Sie fragen – wir antworten

1 Begrüssung, Wahl der Stimmzähler

Der Präsident M. Taeggi heisst die Delegierten sowie das Architekten-Team mit Frau Katja Wildhaber sowie den Herren Leo Graf und Christian Vogt willkommen.

Anwesend sind **36 Personen**, davon **29 stimmberechtigte** Delegierte. Die Einladung wurde statutengemäss am 10. November 2018 zusammen mit dem Vorschlag 2019 sämtlichen Delegierten via E-Mail zugestellt. Die Versammlung ist somit beschlussfähig.

M. Taeggi weist auf die Zuständigkeiten der Delegiertenversammlung gemäss Art. 25 der Statuten und hier im Besonderen auf die Genehmigung des Vorschlags hin sowie auf die maximale Anzahl der stimmberechtigten Delegierten je Siedlung.

Als Stimmzähler werden von der Versammlung gewählt:

- Langenegger Alain
- Reinhard Daniel

Anträge sind keine eingegangen.

2 Genehmigung des Budgets 2019

Anhand des Foliensatzes erläutert der Präsident einzelne Positionen im Budget 2019. Er erwähnt im Besonderen die Fassaden- und Balkonsanierung des E-Blocks über **4 Mio. CHF** sowie die bereits 2018 geplante und sich verzögerte Sanierung des Fussballplatzes in der Siedlung Rüti.

Das Budget sieht einen **Verlust** in der Höhe von **750 000.– CHF** vor.

Die Delegierten **genehmigen das Budget für das Jahr 2019 einstimmig.**

3 Orientierung durch Architekten

3.1 Balkonsituation A-Blöcke

Als Einstieg zeigt Architekt Leo Graf auf, in welchen Jahren die Sanierung der einzelnen Blöcke vorgenommen wurde:

- Block A1 im Jahr 2012 (Alter 6 Jahre)
- Block A2 im Jahr 2013 (Alter 5 Jahre)
- Block A3 im Jahr 2014 (Alter 4 Jahre)
- Block A4 im Jahr 2015 (Alter 3 Jahre)

Aufgrund einzelner Rückmeldungen aus der Mieterschaft in den A-Blöcken betreffend die schwere Bedienung der Windschutzverglasung sowie die Rissbildung im Verputz balkonseitig, wurde am 27. November 2018 eine Begehung von insgesamt 64 Wohnungen (verteilt über die vier A-Blöcke und sieben Geschosse) durchgeführt, um eine Bestandesaufnahme vor Ort vorzunehmen.

Als Fazit kann festgehalten werden, dass Deformationsrisse zwischen unterschiedlichen Materialien der Norm entsprechen und dass **Sicherheit sowie Tragfestigkeit einwandfrei sind**. Es handelt sich um einen rein optischen Mangel ohne Nutzungseinschränkungen.

Anhand der Grundrisspläne erklärt der Architekt ausführlich und reich bebildert die Konstruktion der Stahlstützen in der Fassadendämmung, die Stahlaufleger oberhalb der Storenkästen sowie die Position der Rissbildungen im Verputz balkonseitig.

Er weist darauf hin, dass zwischenzeitlich durch Nachjustieren bereits das Klemmen von Fenstern behoben werden konnte. Als Massnahmen werden im Sommer 2019 an den Blöcken A1 und A2 sowie im Sommer 2020 an den Blöcken A3 und A4 folgende Unterhaltsarbeiten ausgeführt:

- Trennschnitt zwischen Abrieb und Balkonelement
- Neue Fugenabdichtung
- Richten der Gläser

Die geschätzten und unverbindlichen Kosten für die geplanten Unterhaltsarbeiten werden sich voraussichtlich in der Grössenordnung von 200.– CHF bis 300.– CHF bewegen.

3.2 Rückblick D-Block

Der Architekt fasst nochmals kurz die Termine und Kosten der baulichen Massnahmen zur Balkonerweiterung und zum Umbau des Erdgeschosses zusammen:

- Baustart: Mai 2017
- Bauende: Juli 2018
- Bauzeit: 14 Monate

Die **definitive Bauabrechnung** erfolgt im Februar 2019. **Prognostiziert** werden insgesamt **5,28 Mio. CHF**.

Der anlässlich der ausserordentlichen Delegiertenversammlung vom 17. Oktober 2016 bewilligte Kreditrahmen betrug 5,5 Mio. CHF. In den Kosten sind Investitionen über 300 000.– CHF enthalten, u. a. die Photovoltaikanlage, die thermische Solaranlage, die Brandmeldeanlage sowie die Umgebungsarbeiten. Die erhaltenen Förderbeiträge beliefen sich auf 262 000.– CHF.

3.3 Fassadensanierung und Balkonvergrößerung E-Block

Zu Beginn stellt der Architekt die Farbgestaltung der künftigen Fassade (alle vier Himmelsrichtungen) vor und kommentiert kurz die Positionen des bewilligten Kreditrahmens über 7,2 Mio. CHF, welcher anlässlich der ausserordentlichen Delegiertenversammlung vom 15. Oktober 2018 bewilligt wurde.

- Fassade & Balkonerweiterung 4 300 000.–
- Mehrkosten
- Hinterlüftete Fassade 1 150 000.–
- Erdbebenertüchtigung 80 000.–
- Brandschutzmassnahmen 540 000.–
- Brüstung Einstellhalle usw. 110 000.–

Basis 2019 / 2020 6 180 000.–

- Feuerwehrlift 410 000.–
- Personenliftersatz 220 000.–
- Basis 2021 6 810 000.–**
- Neue Rollläden (Option): 440 000.–
- Gesamtkosten (+/- 20 %) 7 250 000.–**

Weitere Details und zusätzliche Informationen können dem Protokoll der ausserordentlichen Delegiertenversammlung vom 15. Oktober 2018 entnommen werden.

Mittels eines gezeichneten 3D-Modells und Plänen erklärt der Architekt ausführlich den Stahlskelettbau. Er zeigt auf, welche Teile des bestehenden Balkons abgebrochen und an welchen Stellen zusätzliche Verstärkungen am Bestand (Beton/Stahl) vorgenommen werden, damit das vorgefertigte Fachwerk (beplankt mit Brandschutz) per Kran in die korrekte Position gehoben und befestigt werden kann. Zu gegebener Zeit werden die Baupläne am Rütliweg 129 zur Besichtigung aufgehängt. Ebenfalls wird im Frühling 2019 für die Mieterinnen und Mieter der Liegenschaft am Rütliweg 129 eine Infoveranstaltung rund um die Balkon- und Fassadensanierung stattfinden.

Die Termine zur Sanierung gestalten sich zurzeit wie folgt:

- 15.11.2018 Einreichung Bau-gesuch
- 28.11.2018 1. Publikation im Anzeiger
- 30.11.2018 2. Publikation im Anzeiger
- 28.12.2018 Ende Einsprachefrist
- Jan./Feb. 2019 Erhalt Bau-bewilligung
- April / Mai 2019 Baustart
- Juni 2020 Bauende
- 2019 oder 2021 Feuerwehrlift und Personenliftersatz

Abschliessend bedankt sich der Architekt für die Aufmerksamkeit und wünscht allen frohe Weihnachten.

4 Verschiedenes (Orientierungen)

4.1 Mietzinserhöhungen E-Block

Die Berechnung der monatlichen Mietzinserhöhung, basierend auf der provisorischen Bausumme von 5,5 Mio. CHF, käme bei voller Überwälzung der Kosten gemäss Mietrecht auf 450.– CHF zu stehen.

Die vorgesehene Mietzinserhöhung wird jedoch in einem ähnlichen Rahmen wie bei den Blöcken A und D ausfallen und ab 1. Juli 2020 für die 3½-Zimmer-Wohnungen 90.– CHF und für die 4½-Zimmer-Wohnungen 120.– CHF betragen.

4.2 Einstellhallenplätze Bärenzentrum

Nach intensiven Verhandlungen mit der Halter AG wurde im Dienstbarkeitsvertrag vom 3. September 2018 der WBG Bantiger Ostermundigen das ausschliessliche Recht auf die Nutzung von 30 Autoeinstellhallenplätzen in der zum Zentrum Bären gehörenden unterirdischen Einstellhalle eingeräumt.

Im Nutzungsrecht inbegriffen sind das Zufahrtsrecht zu den Plätzen sowie das Zugangsrecht über die im Plan eingezeichneten Aufgänge. Das Nutzungsrecht für die 30 Autoeinstellplätze wurde zu folgenden Konditionen unterzeichnet:

- Die Kosten belaufen sich auf 120.– CHF inklusive Nebenkosten pro Monat und Autoeinstellhallenplatz.
- Der Mietvertrag ist kündbar auf einen Monat auf einen Monatsbeginn, ausgenommen auf den 1. Januar.
- Die WBG Bantiger Ostermundigen haftet maximal für drei ausstehende Monatsmietzinse pro Mietvertrag solidarisch.
- Die Halter AG ist verpflichtet, ab Erhalt der Ausübungserklärung den entsprechenden Parkplatz mit einer Frist von drei Monaten auf einen Monatsbeginn zur Verfügung zu stellen.
- Die Nutzung der 30 Autoeinstellhallenplätze ist unübertragbar und auf Mieterinnen und Mieter von Wohnungen der WBG Bantiger Ostermundigen beschränkt.

- Der Mietvertrag mit den Mieterinnen und Mietern der WBG Bantiger Ostermundigen wird direkt über die Betreiber der Autoeinstellhallenplätze erfolgen.
- Die WBG Bantiger Ostermundigen entschädigt die Betreiber der Einstellhallenplätze für den administrativen Aufwand aus Mietvertragsmutation mit einer jährlichen Pauschale von 500.– CHF. Nach Ablauf der ersten zwei Jahre werden sich die Vertragsparteien über die zukünftige Höhe dieser jährlichen Pauschale separat einigen.

Somit muss die WBG Bantiger Ostermundigen weder einen Kauf der Einstellhallenparkplätze tätigen noch das Risiko nicht vermieteter Parkplätze tragen!

4.3 Neue Ateliers D-Block

Die nachstehend aufgeführten Ateliers sind fertiggestellt und bezugsbereit. Interessentinnen und Interessenten melden sich bitte direkt bei unserem administrativen Siedlungsverwalter J. S. Scheidegger.

Die Mieten betragen pro Monat und Atelier:

- | | | |
|------------------|---------------------|-----------|
| • Atelier 101-01 | 15,8 m ² | CHF 126.– |
| • Atelier 101-02 | 16,4 m ² | CHF 131.– |
| • Atelier 101-03 | 17,9 m ² | CHF 143.– |
| • Atelier 101-04 | 26,7 m ² | CHF 213.– |
| • Atelier 103-01 | 71,4 m ² | CHF 570.– |

Der Präsident ergänzt, dass die Spitex auf einen Raum in der Rüti verzichtet hat. Von Seiten der Gemeinde Ostermundigen wurde, nach Anfrage durch die WBG Bantiger, weder Interesse signalisiert noch ist eine Antwort zur Nutzung weiterer Räume eingetroffen.

4.4 Autofahrten durch das Quartier

Weiter erklärt J. S. Scheidegger, dass in den vergangenen Monaten wiederum eine Zunahme des motorisierten Verkehrs durch das Rüti-Quartier festgestellt werden musste. Nicht alle Fahrten sind nötig und berechtigt!

Einige Mieterinnen und Mieter sind sich gewohnt, mit dem Auto bis vor das Haus zu fahren, auch wenn dazu keine Notwendigkeit besteht. Erlaubt sind Fahrten von körperbehinderten Personen oder bei Transporten von schweren Gegenständen. Ansonsten sind die Fahrten – insbesondere jene aus reiner Bequemlichkeit – aus Rücksicht auf spielende Kindern zu unterlassen! Das Parkieren auf den Vorplätzen ist nur für kurze Zeit gestattet.

Details sind, wie bereits ausführlich im Protokoll der Delegiertenversammlung vom 29. Mai 2017 beschrieben, im **Reglement für das Parkieren** von Motorfahrzeugen in der Siedlung Rüti klar geregelt. Dieses Parkplatzreglement ergänzt unsere Hausordnung und ist somit ein integrierender Bestandteil des Mietvertrages.

J. S. Scheidegger fordert die Mieterinnen und Mieter auf, ihm fehlbares Verhalten direkt zu melden, damit entsprechend eingeschritten werden kann. Die Securitas wird ab 1. Januar 2019 auch an Wochenenden vermehrt kontrollieren und wo nötig Bussen ausstellen.

4.5 Abfallentsorgung

J. S. Scheidegger ruft in Erinnerung, dass die Kehrriechsäcke erst am Abfuhrtag bereitzustellen sind, Zeitungen und Karton gebündelt werden müssen und das Entsorgen von Kehrriech in den Einstellhallen aus feuerpolizeilichen Gründen strikt verboten ist!

4.6 Sie fragen – wir antworten

Robert König fragt an, ob der Defibrillator seit seiner Anschaffung zum Einsatz gekommen sei. Gemäss Kenntnisstand des Vorstands wurde dieser bisher nicht verwendet.

Weitere Ausführungen zum Defibrillator können dem Protokoll der Delegiertenversammlungen vom 29. Mai 2017 bzw. vom 14. Mai 2018 entnommen werden.

Pascal von Gunten, Rütliweg 107, hat an diesen Versammlungen klar die Reihenfolge der bei einem Notfall auszuführenden Aktivitäten aufgezeigt:

- Telefonnummer 144 anrufen
- Patient betreuen, bis die Sanität vor Ort eintrifft

Er hat ebenfalls darauf hingewiesen, dass nach Gebrauch des Defibrillators eine Rückmeldung an den Vorstand erfolgen sollte, damit ein Ersatz des Verbrauchsmaterials sichergestellt werden kann.

Der Vorstand prüft, ob allenfalls für Interessierte zusammen mit **Pascal von Gunten** ein Ausbildungskurs zur Handhabung des Defibrillators angeboten werden könnte.

Der Präsident bedankt sich bei den Anwesenden für all die positiv kritischen Hinweise im vergangenen Jahr, die geleisteten Unterstützungen, die Anregungen sowie die Ideen für Optimierungen. Er wünscht allen Anwesenden und ihren Angehörigen im Namen des Vorstands frohe Festtage und alles Gute im 2019!

Der Präsident
M. Taeggi

Der Sekretär
D. Schneuwly

8 Anhang

8.1 Inhaber von Chargen seit Gründung der WBG im Jahre 1953

Funktion	Name	Amtsübernahme		Rücktritt	
<i>Präsident</i>	Erwin Grunder	26. Februar	1953	19. März	1960
	Paul Bürge	19. Mai	1960	30. Juni	1983
	Karl Stierli	1. Juli	1983	31. Dezember	2012
	Mirko Taeggi	1. Januar	2013	-	
<i>Kassier</i>	Alfred Burri	26. Februar	1953	30. Juni	1963
	Walter Gyger	1. Juli	1963	31. Dezember	1999
	Mirko Taeggi	1. Januar	2000	31. Dezember	2012
<i>Sekretär</i>	Paul Bürge	26. Februar	1953	19. Mai	1960
	Paul Sulzberger	20. Mai	1960	31. Dezember	1963
	Bendicht Gilgen	11. April	1964	30. April	1981
	Bruno Schneiter	1. Mai	1981	30. September	2001
	Werner Spöri	1. Oktober	2001	23. Januar	2002
	Daniel Schneuwly	24. Januar	2002	31. Januar	2012
	a.i.	Martin Küng	1. Juni	2012	30. April
<i>Beisitzer</i>	Daniel Schneuwly	1. Mai	2016	-	
	Theodor Lehmann	26. Februar	1953	31. Dezember	1956
	Otto Sollberger	26. Februar	1953	30. Juni	1954
<i>Siedlungsverwalter Waldeck</i>	Willy Benkert	1. Januar	1957	31. März	1960
	Otto Sollberger	1. Juli	1954	19. Juni	1986
	Arthur Dudan	1. August	1986	30. April	2002
<i>Siedlungsverwalter Wegmühle</i>	Martin Aeberhard	1. Mai	2002	-	
	Willy Benkert	1. April	1960	31. Mai	1966
	Ernst Rohrbach	1. Juni	1966	25. Mai	1977
	Walter Hauser	26. Mai	1977	31. Dezember	1990
	Rudolf Schick	1. Januar	1991	31. Dezember	2012
<i>Siedlungsverwalter Rüti</i>	Martin Aeberhard	1. Januar	2013	-	
	Theo Tschannen	26. Mai	1967	4. Juli	1973
	Hans Gubler	26. Mai	1967	31. Dezember	1967
	Heinz Nydegger	5. Juli	1973	31. Mai	1980
	Hans-Rudolf Mosimann	5. Juli	1973	31. Dezember	2000
	Marius Schneuwly	1. Juni	1980	31. August	1995
	Armin Stalder	1. September	1995	30. Juni	2011
	Alan Taeggi	1. Januar	2001	-	
<i>Vertreter der Wohnbau AG¹</i>	Jürg-Sven Scheidegger-Spahni	1. Januar	2012	-	
	Hans Schüpbach	1. Januar	1956	21. Juni	1982
	Hans Iseli, Notar	1. Oktober	1982	31. Dezember	1997
<i>Rechnungswesen</i>	Markus Hügli	1. Januar	1998	31. Dezember	1999
	Bruno Marai	1. Januar	2013		

8.2 Kontrollstelle / Revisionsstelle seit 1953

Paul Enzmann	1953 - 1956	Peter Ducrey	1961 - 1979	Mirko Taeggi	1995 - 1999
Jakob Knöpfel	1953 - 1956	Walter Bühler	1961 - 1978	Werner Spöri	2000 - 2001
Otto Hess	1956 - 1958	Karl Stierli	1979 - 1982	Andrea Zuber	2000 - 2005
Amedeo Schmid	1956 - 1961	Bruno Schneiter	1980 - 1981	Jean-Pierre Blickle	2000 - 2005
Kurt Steiner	1956 - 1958	Ulrich Ryser	1981 - 1991	David Luyet	2001 - 2005
Walter Windler	1958 - 1960	Armin Stalder	1987 - 1995	TIS GmbH Bern	2006 -
Ernst Huber	1958 - 1960	Stephan Sedelberger	1984 - 1999		
Arthur Dudan	1961 - 1986	Bruno Gehrig	1992 - 1999		

¹ Ende 1999: Rückzug der Wohnbau AG Bern aus der Verwaltung der WBG Bantiger nach 44 Jahren.

8.3 Siedlung Waldeck mit 48 Wohnungen: Bezugsjahre 1954 - 1955

Gebäude	Total	Waldeck- strasse				Waldeck- strasse		Breite- weg	
Hausnummer		31	33	35	37	39	41	32	34
Wohnungen	48								
Zimmer 3	30	6	6	6	6	3	3		
Zimmer 3½	6							3	3
Zimmer 4	12					3	3	3	3
Parkplätze	28								
Garagenplätze	6								
Abstellplätze	22								

Heizung Fernheizwerk, umfassend	<ul style="list-style-type: none"> • 1 Heizkessel mit Gasbrenner • 2 Heizöltanks ausser Betrieb (Inhalt je 50'000 Liter) • 4 Umwälzpumpen
Warmwasseraufbereitung Boiler in jedem Haus	<ul style="list-style-type: none"> • 1 internes Fernheizungsnetz mit direkter Speisung der Liegenschaften (ohne Unterstation)

Siedlungsverwalter	Martin Aeberhard	Breiteweg 34	Telefon Festnetz 031 931 30 35	Telefon Mobile 079 267 41 79
Stellvertreter	vakant			
Heizer	vakant			

8.4 Siedlung Wegmühle mit 42 Wohnungen: Bezugsjahre 1958 - 1959

Gebäude	Total	Nobs- strasse		Nobs- strasse			Wegmühle- gässli	Wegmühle- gässli
Hausnummer		1	3	2	4	6	11	15
Wohnungen	42							
Zimmer 3	9			3	3	3		
Zimmer 3½	9			3	3	3		
Zimmer 4	18	6	6				6	
Zimmer 4½	6							6
Parkplätze	36							
Garagenplätze	8							
Abstellplätze	28							
Bastelräume	7	1	1	1	1	1	1	1

Heizung Fernheizwerk, umfassend	<ul style="list-style-type: none"> • 1 Heizkessel mit Gasbrenner • 2 Heizöltanks ausser Betrieb (Inhalt je 50'000 Liter) • 2 Umwälzpumpen
Warmwasseraufbereitung Boiler in jedem Haus	<ul style="list-style-type: none"> • 1 internes Fernheizungsnetz mit direkter Speisung der Liegenschaften (ohne Unterstation)

Siedlungsverwalter	Martin Aeberhard	Breiteweg 34	Telefon Festnetz 031 931 30 35	Telefon Mobile 079 267 41 79
Stellvertreter	Philipp Volken	Nobsstrasse 3	031 931 16 02	
Heizer	Rudolf Schick	Wegmühlegässli 15	031 931 33 75	

8.5 Siedlung Rüti mit 271 Wohnungen: Bezugsjahre 1967 – 1969 und 2010

Gebäude	Total	D	D	A 1	A 2	A 3	A 4	E	C	B	
Hausnummern		101	103	105 107 109	111 113 115	117 119 121	123 125 127	129	131 133	135 137	
Wohnungen	271										
Zimmer 1½	12								12		
Zimmer 2½	9	9									
Zimmer 3	9		9								
Zimmer 3½	102			21	21	21	20	15	4		
Zimmer 4	9		9								
Zimmer 4½	105			21	21	21	20	14	8		
Zimmer 5	9	9									
Zimmer 5½	16									16	
Zusätzliche Räume											
Mehrzweckraum	1	1									
Geräteraum Funktionäre EH1	1	1									
Lageraum Funktionäre EH2	1	1									
Allgemeines Material	5		1				1		3		
Werkstatt Technik	1							1			
Maler- / Liftmonteurraum	1	1									
Büro Vorstand	1							1			
Büro technischer Siedlungsverwalter	1						1				
Bastelräume	18						13	4		1	
Ateliers	5	4	1								
Technische Räume	4						1		3		
Reduits	13	13									
Maschinen, Apparate, Einrichtungen											
Personenaufzüge	16	1	1	3	3	3	3	1	1		
Notbeleuchtungsanlagen	3	1	1					1			
Waschmaschinen	21	1	2	3	3	3	3	2	2	2	
Tumbler	21	1	2	3	3	3	3	2	2	2	
Entfeuchtungsgeräte	20	1	2	3	3	3	3	2	1	2	
Auto-Einstellhallen	5	EH 1	EH 2	EH 3	EH 4	EH 5			C		über den Öl-Tanks
Hausnummern		101	101	129	139	101					
Parkplätze	356										
Auto-Einstellhallenplätze	230	40	72	43	20	55					
Offene Unterstellplätze	19								19		
Abstellplätze	17										17
Besucher-Parkplätze	29										29
Motorrad-Einstellplätze	61	8	33	13					7		

Wichtigste Anlagen:

- **Fernheizzentrale** beim Block D, mit Gasesstation (Lieferung ab Verteilstation Deisswil), 2 Hochleistungsbrenner mit Gas / Öl und Öl; System zur Steuerung, Überwachung und Verteilung der Fernwärme. Steuerung Siemens mit Fernalarmierung.
- **10 Heizöltanks** zu je 100'000 Liter liegen unter dem Besucherparkplatz, wovon 9 ausser Betrieb sind.
- **8 Heizungsunterstationen:** Das Wasser (Warmwasserkreislauf) wird in den Unterstationen durchs Heizungssystem erwärmt.
- **Swisscom-Netz:** Internet, Fernsehen und Festnetz.
- **UPC cablecom-Netz:** Internet, Fernsehen und Festnetz.

Administrativer Siedlungsverwalter	Jürg-Sven Scheidegger-Spahn	Rütiweg 121	Telefon Festnetz 031 931 49 68	Telefon Mobile 078 697 06 43
Technischer Siedlungsverwalter	Alan Taeggi	Ballenbühlweg 8, 3076 Worb	031 931 65 85	079 652 39 22

