

Protokoll der 72. ordentlichen Delegiertenversammlung vom 22. Mai 2023

Datum, Zeit	Montag, 22. Mai 2023; 18:30 bis 20:20 Uhr
Ort	Restaurant «Rüti», Rütiweg 98a, 3072 Ostermundigen
Vorstand	Mirko Taeggi (Vorsitz), Daniel Schneuwly, Martin Aeberhard, Jürg-Sven Scheidegger, Alan Taeggi
Delegierte	gemäss Präsenzliste
Entschuldigt	gemäss separater Liste
Gäste	Herr Leo Graf, dipl. Architekt ETH, SGP-Architekten Herr Christoph Nägeli, Bauleiter & Bauschadstoff-Experte, SGP-Architekten Herr Matthias Brock, Moeri & Partner AG Landschaftsarchitekten 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 2022
	4 Rechnungslegung
	4.1 Jahresrechnung 2022
	4.2 Bericht der Revisionsstelle
	5 Orientierung Sanierungsprojekte
	5.1 Badsanierung Siedlung Waldeck
	5.2 Umgebungsarbeiten Siedlung Rüti
	6 Verschiedenes
	6.1 Aktivitäten aus der DV vom 12. Dezember 2022
	6.2 Aktivitäten aus der SV vom 20. April 2023
	6.3 Sie fragen - wir antworten

1 Begrüssung, Wahl der Stimmenzähler

Der Präsident Mirko Taeggi heisst unsere Gäste, die bisherigen und neu gewählten Delegierten sowie die Ersatzdelegierten zur ordentlichen 72. Delegiertenversammlung willkommen.

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

- Festsetzung und Abänderung der Statuten
- Wahl und Abberufung der Genossenschaftsorgane
- Genehmigung des Voranschlags, des Jahresberichts und der Jahresrechnung sowie Beschlussfassung über die Verwendung des Ergebnisses
- Entlastung des Vorstands

- Genehmigung des Vermietungsreglements, des Reglements über die Bezahlung von Genossenschaftsanteilen aus Mitteln der beruflichen Vorsorge, der Hausordnungen sowie der Parkplatzreglemente

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

	gemäss Statuten	aktuell
• Siedlung Waldeck	5 + (2 Ersatz)	3 + (0)
• Siedlung Wegmühle	5 + (2 Ersatz)	5 + (2)
• Siedlung Rüti	28 + (5 Ersatz)	28 + (1)
• Sympathiemitglieder	1 + (0 Ersatz)	1 + (0)
Total	39 + (9 Ersatz)	37 + (3)

Stimmberechtigt sind somit zurzeit maximal **37** Delegierte. Anwesend sind 43 Personen, davon **33 stimmberechtigte Delegierte**.

Als Stimmzähler werden von der Versammlung folgende Personen gewählt:

- Alain Langenegger, Bernstrasse 1
- Philipp Volken, Wegmühlegässli 15

Die Einladung wurde sämtlichen Delegierten zusammen mit den Unterlagen statutengemäss am 29. April 2023 via E-Mail zugestellt. Die Versammlung ist somit beschlussfähig.

Anträge sind keine eingegangen.

2 Genehmigung der Protokolle

Die Protokolle der beiden ordentlichen Delegiertenversammlungen vom 30. Mai 2022 und vom 12. Dezember 2022 werden ohne Wortmeldung **einstimmig genehmigt**.

3 Jahresbericht 2022

Mirko Taeggi erwähnt einige Punkte aus dem Jahresbericht.

Höhere Öl- und Strompreise werden sich vor allem in den 2023 fälligen Nebenkosten widerspiegeln. Die WBG Bantiger ist jedoch nicht gewinnorientiert und verlangt Miete nur bis zum effektiven Aufwand inklusive Rückstellungen und Abschreibungen. Aufgrund dieses Geschäftsmodells und auf Basis der mittelfristigen Planung sieht der Vorstand aktuell keinen Anlass, die Miete in den nächsten Jahren zu erhöhen.

Die ersten Offerten zur Sanierung der Lifte in der Siedlung Rüti sind eingeholt und müssen nun verhandelt werden, sodass der Start noch in diesem Jahr erfolgen kann. Die geschätzten Kosten belaufen sich auf rund 1,2 Mio. Franken. Auch wenn der Vorstand bemüht ist, die betroffenen Mieter frühzeitig zu informieren, wird erneut darauf hingewiesen, dass während dieser **Sanierungsphase** von **3 bis 4 Wochen** erschwerte Bedingungen auf sämtliche Mieter/-innen zukommen werden, da, wie bereits in früheren Protokollen erwähnt, **keine Ersatz-Lifte bereitgestellt** aber allenfalls Ferien in diese Zeit geplant werden können.

Der Jahresbericht des Präsidenten wird nach wenigen Wortmeldungen **einstimmig genehmigt**.

4 Rechnungslegung

4.1 Jahresrechnung 2022

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.

Die Abweichungen bei den Mietzinserträgen der Wohnungen sind auf einen zu hohen Budgetwert bei den Mietzinseinnahmen nach erfolgter Mietzinserhöhung in Block E zurückzuführen.

Beim Unterhalt für Gebäude mussten insbesondere höhere Reparaturaufwendungen für die Erneuerung der Gegensprechanlagen sowie der Treppenhausbeleuchtung getätigt werden.

Bei häufigeren Wohnungswechseln führten mehr Gesamtanierungen zu höheren ausserordentlichen Renovationsarbeiten.

Die Minderausgaben bei der Position «Sanierungen» sind darauf zurückzuführen, dass ...

- der Start der Badsanierung in der Siedlung Waldeck erst Ende 2022 erfolgen konnte (Abweichung 0,7 Mio. Franken),
- die Sanierung der Küchengeräte um 0,6 Mio. Franken geringer ausfiel, da deren Austausch grösstenteils Ende 2021 erfolgte,
- die Umgebungsarbeiten in den Siedlungen Waldeck und Wegmühle um rund 0,2 Mio. Franken tiefer ausgefallen sind.

Der zusätzliche übrige Aufwand für Dritte ist auf höhere Nebenkosten und den ausserordentlichen Einkauf von Oelvorrat anlässlich der Gas- und Strommangellage zurückzuführen.

4.2 Bericht der Revisionsstelle

Die Jahresrechnung wurde am 6. März 2023 durch die Revisoren, Frau Andrea Graf und Herrn Rolf Fuhrer (Treuhandbüro TIS GmbH), geprüft.

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

Die **Anträge des Vorstands**, die Jahresrechnung 2022 zu genehmigen, den **Verlust von 109'111 Franken** dem Konto „Wertberichtigungen II“ zuzuweisen sowie den Vorstand fürs Geschäftsjahr 2022 zu entlasten, **werden einstimmig genehmigt**.

In Bezug auf den Ausblick bis ins Jahr 2025 erinnert Mirko Taeggi an die Umgebungsarbeiten in der Siedlung Waldeck mit der Aufhebung der Aussenparkplätze sowie an die Liftsanierungen in der Siedlung Rüti.

5 Orientierung Sanierungsprojekte

5.1 Badsanierung Siedlung Waldeck

Mirko Taeggi zeigt anhand einiger Bilder das vor 35 Jahren erstellte Bad in der Siedlung Waldeck sowie anschliessend das in neuem und zeitgemässen Kleid gestaltete Bad nach der erfolgreich durchgeführten Sanierung.

Er stellt für die Siedlung Wegmühle erste mögliche Varianten respektive Planstudien der Badsanierung vor. Der Vorstand plant in der Siedlung Wegmühle die Nasszelle der je neun 3- und 3½-Zimmerwohnungen mit einer Dusche für primär jüngere und ältere Mieter/innen sowie die achtzehn 4- und die sechs 4½-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. Mit dieser Aufteilung haben die übrigen Wohnbaugenossenschaften durchwegs positive Erfahrungen machen können.

Die Planung der Nasszellen erfolgt nun zeitnah, so dass voraussichtlich noch in diesem Jahr mit der Umsetzung gestartet und im 2024 die Sanierung abgeschlossen werden kann.

Nach kurzen 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.

Sollte gemäss den ersten Planstudien für einzelne Badezimmer-Typen ein Mehrwert geschaffen werden, ist dafür eine angemessene Mietzinserhöhung vorgesehen.

5.2 Umgebungsarbeiten Siedlung Rüti

Der Architekt Herr Leo Graf startet seine Präsentation mit einem Rückblick auf die Delegiertenversammlung vom 12. Dezember 2022. Er zeigt nochmals kurz die getrennte Wegführung für die Fahrzeuge und die Fussgänger respektive die Fahrräder sowie die Gestaltung des neuen Platzes auf. Er weist darauf hin, dass nach den Abstimmungen durch die Delegierten vom vergangenen Dezember 2022 die Begegnungszonen vor den Gebäuden A1 bis A3 sowie die drei Pergolen nicht ausgeführt werden.

Er erinnert an die Ausführung des Eingangsbereichs zu den A-Blöcken mit neuer Abstellfläche und integrierter Sitzgelegenheit sowie den Projektkosten mit einem erwarteten Endtotal von 4,754 Mio. Franken bei einer Genauigkeit von plus minus 5 Prozent.

Bezüglich des Sturmschadens am Rütieweg 129 vom März 2023 informiert und erklärt der Architekt im Detail, wie von den 610 Fassadenplatten zwei Platten ausgerissen und drei weitere sich gelöst haben. Vorsorglich wurde die ganze Fassade gesichert. Weitere Details können dem Protokoll der Siedlungsversammlung vom 20. April 2023 entnommen werden. Mit einigen Bilddimensionen wird den Anwesenden der Stand der Umgebungsgestaltung von Westen in Richtung Osten durch die Siedlung aufgezeigt.

Bei der Nutzung und Gestaltung des Tankraumes wird neu die Gemeinde Ostermundigen involviert, was verschiedene Chancen für die WBG bietet. Die Ausführung in Zusammenarbeit mit der Gemeinde ist für den Winter 2023 bis Frühjahr 2024 vorgesehen.

Die Etappierung gemäss des Übersichtsplanes am Anschlagbrett auf der Rückseite des Blocks D (Rütiweg 101) gestaltet sich wie folgt:

- **Etappe 1:**
Ausführung Mai 2022 bis Frühjahr 2023
- **Etappe 2:**
Ausführung Frühjahr 2023 bis Herbst 2023
- **Etappe 3:**
Ausführung Frühjahr 2023 bis Frühjahr 2024

Für den Rückbau des Tankraumes werden Materialtransporte in der Grössenordnung von 300 bis 350 LKW-Fahrten erforderlich sein. In dieser intensiven Phase sind die Zugänglichkeiten zu den beiden Einstellhallen im Rütiweg 101 und 129 sowie den Hauseingängen zum Rütiweg 123 bis 127 deutlich erschwert.

Nach erfolgter Auffrischung leitet der Architekt auf die Schwerpunkte der Gestaltungsgrundsätze bezüglich Aufenthalts- und Lebensqualität sowie Ökologie und Nachhaltigkeit über. Er erläutert im Detail die Legende zum Übersichtsplan und weist darauf hin, dass der mächtige Baum zwischen Block A1 und A3 gerodet und ersetzt werden muss, da dieser sehr bruchgefährdet ist.

Anhand des Übersichtsplanes wird aufgezeigt wo einerseits die Förderung von Biodiversität der Lebensräume und die Artenvielfalt der Pflanzen schwerpunktmässig umgesetzt werden und wo andererseits eine Reduktion der versiegelten Flächen (Abstrahlung und Entwässerung) stattfindet.

Im Bepflanzungskonzept sind sowohl die heimischen wie exotischen, die bestehenden und künftigen sowie die zu rodenden und zu ersetzenden Gehölze minutiös festgehalten. Die Aufwertung des Waldrands über den gestuften Waldrand sowie der Übergang zur Siedlung und zum Wiesland wird anhand sehr ansprechender und beispielhafter Bilder veranschaulicht. Ebenfalls werden die Feucht- und Trockenstandorte sowie die heimischen Sträucher und Wildhecken inklusive der Grossgehölze und Bäume anhand einzigartiger Bilder den Delegierten vorgestellt.

Es folgen exemplarische Aufnahmen von Blumenrasen, Blumenwiese, Ruderalflora, Hochstaudenflur sowie feuchtem und trockenem Krautsaum innerhalb der dafür vorgesehenen Inseln im Übersichtsplan.

Die Hausvorzonen und deren Eingangsbereiche werden in Absprache mit den Unterhaltsfunktionären und dem Gärtner Herrn Michael Lüthi mit einem kiesigen Substrat versehen und mit trockenheitsresistenten Stauden und Gräsern bepflanzt. Bei der Artenzusammensetzung wird darauf geachtet, dass der Anteil heimischer Pflanzen hoch ist und für Insekten wertvolle Pflanzen verwendet werden. Daneben bieten die Rabatten zu allen Jahreszeiten ein attraktives Bild und ziehen farbenfrohe Schmetterlinge an. Es muss weder gewässert noch gedüngt werden, wodurch der Unterhalt weniger aufwendig und nachhaltiger wird.

Je nach Bedarf und Art der Nutzung (Ballspiel, Liegewiese, Spielfläche, sporadisches Begehen, Liegen oder Sitzen) werden die Rasenflächen mehr oder weniger oft geschnitten. Es verändert sich das Aussehen des **Blumenrasens** entsprechend der Intensität seiner Nutzung und der Anzahl seiner Schnitte. Egal wie intensiv Blumenrasen genutzt oder geschnitten wird, wird dieser niemals gewässert oder gedüngt.

Für eine **Blumenwiese**, die ihrem Namen gerecht wird, rechnet der Fachmann in der Regel **3 bis 4 Jahre!** Neben der Witterung im Aussaatjahr und dem Nährstoffangebot des Bodens sind die fachgerechte Pflege wichtige Faktoren für deren Entwicklung.

Siedlungsintern werden bei den Neupflanzungen nur ungiftige bis leicht giftige Pflanzen wie beispielsweise Felsenbirne oder Eiche verwendet. Bisher wurden giftige Pflanzen wie Pfingstrosen, Tulpen oder Narzissen in den Rabatten gepflegt, jedoch nichts, was als stark giftig einzustufen ist.

Da ein Grossteil der heimischen Pflanzen giftig ist, werden im Waldrandbereich im Hinblick auf eine grosse Artenvielfalt auch Pflanzen die leicht giftig bis giftig sind eingesetzt.

Dabei wird jedoch auf Arten verzichtet, die aufgrund von Geschmack oder Optik attraktiv wirken können (Eibe). Die vorgesehenen Arten wie Schneeball, Heckenkirsche oder Liguster sind geschmacklich so unangenehm, dass es unrealistisch ist, dass ein Kind eine schädliche Menge davon zu sich nimmt.

Es sei darauf hingewiesen, dass im angrenzenden Wald durchaus auch stark giftige Pflanzen wie Seidelbast, Tollkirsche oder Knollenblätterpilz vorkommen können, welche durch die natürliche Ausbreitung in den Waldrandbereich einwandern können.

Abschliessend zeigt der Architekt die Gestaltung und Materialisierung des zentralen Kiesplatzes mit insgesamt 20 neuen Birken und Föhren.

Diverse Delegierten nutzen die Gelegenheit den anwesenden Gästen und Fachpersonen ihre Fragen zu stellen und Bedenken anzubringen.

Die Besorgnis, dass Birken eine Menge von Samen und Laub über den gesamten Verlauf des Jahres generieren, kann durch stichhaltige Argumente der Fachperson weitgehendst entkräftet und dazu auch gleich die positiven Nebeneffekte für Kleintiere, wie beispielsweise Vögel, aufgezeigt werden.

Eine professionelle Kabelbrücke aus Kunststoff vor der Einstellhalle im Rüteweg 101 ist bestellt und wird die provisorische aus Holz ersetzen.

Sämtliche Personen in der Siedlung sind aufgefordert mit überhöhter Geschwindigkeit fahrende Baumaschinen, fehlende Abschränkungen sowie ungesicherte Baustellenabschnitte **umgehend der Bauleitung via Telefon mitzuteilen**, um potentielle Unfallgefahren rechtzeitig zu erkennen, möglichst einzudämmen sowie die Baustellensicherheit zu gewährleisten.

Auch wenn wiederholt an den wöchentlichen Bausitzungen sämtliche Firmen dafür sensibilisiert werden, sind die Eltern gebeten, ihre Verantwortung wahrzunehmen und ihre Kinder entsprechend zu instruieren, zu beaufsichtigen, zu warnen und von den neuralgischen und gefährlichen Standorten möglichst fernzuhalten, auch wenn gerade diese die Kinder faszinieren.

6 Verschiedenes

6.1 Aktivitäten aus der DV vom 12. Dezember 2022

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

- Velo-Aufräumaktion in den Abstellräumen aller drei Siedlungen:
 - Für die Siedlung Rütli wurde dies mit VelAfrica am 12.05.2023 durchgeführt.
- Reinigung der Rundgläser der Balkonverglasung in der Siedlung Rütli:
 - Wird voraussichtlich im Mai/Juni 2024, nach Abschluss der gesamten Umgebungsgestaltung, einmalig auf Kosten der WBG Bantiger durchgeführt.
- Gegensprechanlage in den Wohnungen der Siedlung Rütli:
 - In den Blöcken A1 und A2 wurden die Anlagen bereits ersetzt, so dass die Arbeiten bis Ende Sommer abgeschlossen werden können.
- Brandmeldeanlage (Alarm) im Rüteweg 129:
 - Die Broschüre der Gebäudeversicherung Bern (GVB) zum Verhalten bei Brandausbruch wurden am 7. März 2023 den einzelnen Mietparteien im Rüteweg 129 in den Briefkasten gelegt.
- Erhöhter Durchzug bei Wohnungsfenster in den Liegenschaften Rüteweg 135 und 137:
 - Ist noch ausstehend und wird bis vor der nächsten Heizungsperiode erledigt.
- Wärme der Heizungsstränge in Bad der Siedlung Rütli auf Handtuchradiator ableiten:
 - Der Handtuchradiator wird zurückgestellt und bei einer allfälligen Badsanierung in der Zukunft neu beurteilt.
- Kontrolle der hohen Vorlauftemperatur durchführen:
 - Ist noch ausstehend und wird bis vor der nächsten Heizungsperiode optimiert und erledigt.
- Abklärungen mit Swisscom betreffend Glasfasernetz in Siedlung Rütli:
 - Gemäss Auskunft der Swisscom ist der Glasfaseranschluss in den Liegenschaften der WBG Bantiger bereit. Dieser kann zurzeit, mit Ausnahme von Rüteweg 101 und 103, jedoch nicht aktiviert werden, da die von der

Eidgenössischen Wettbewerbskommission (Weko) verhängten vorsorglichen Massnahmen und vom Bundesgericht bestätigte Urteil des Bundesverwaltungsgerichts im sogenannten «Glasfaserstreit» weiter hin in Kraft bleiben.

- Funktionärsliste in Schaukästen:
 - Der Aushang wurde in der vergangenen Woche aktualisiert und mit einem QR-Code versehen, welcher direkt aufs Reparatur-Formular im Internet verweist.

6.2 Aktivitäten aus der SV vom 20. April 2023

- LED-Lampen der neu montierten Treppenhäusbeleuchtung in Siedlung Rüti:
 - Gemäss Angaben von Alan Taeggi wird die Beleuchtung in allen Treppenhäusern bis spätestens Ende Juni 2023 auf die kleinste Stufe eingestellt.
- Fehlende Auswahlmöglichkeiten in der Reparaturmeldung bei wenigen Adressen der Siedlung Waldeck:
 - Das Reparaturformular wurde einen Tag nach der Siedlungsversammlung, am 21. April 2023 mit den fehlenden Auswahlmöglichkeiten ergänzt.
- Geländer zu den neu erstellten Treppen:
 - Bei noch fehlenden Geländern werden ältere oder betagte Personen bis zur erfolgten Montage der Geländer gebeten, die flacheren Zugänge über die Veloräume zu benutzen. Die Architekten versichern, dass für die fehlenden Treppengeländer rasch möglichst ein Provisorium vorbereitet und installiert wird.
- Tierexkrementen in Sandkästen:
 - Mit den Architekten wurden Lösungsansätze besprochen, so dass diese ins Konzept der Umgebungsgestaltung miteinbezogen werden können.

6.3 Sie fragen - wir antworten

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

- Da einige Bäume und Sträucher im Zuge der Umgebungssanierung gefällt oder der neuen Wegführung zum Opfer fielen, ist der Vorstand zusammen mit den Architekten und Landschaftsarchitekten bestrebt, die schöne grüne Landschaft in der WBG Bantiger zu erhalten und wo immer sinnvoll und möglich, mit einheimischen Bäumen und Pflanzen noch auszubauen sowie damit auch die Biodiversität zu steigern. Ob dazu eventuell auch Obstbäume gehören, muss noch geklärt und abgewogen werden.

Der Präsident bittet erneut, anhand des aufgelegten Mail-Beispiels für die kommende Delegiertenversammlung am 11. Dezember 2023, dass nicht nur verhinderte Personen die **Einladungsmail** 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.

Ein grosses Dankeschön richtet der Präsident an alle Delegierten, welche rechtzeitig ihre An- oder Abmeldung inklusive des Menüwunsches mitgeteilt haben und damit Mehraufwand und persönliche Nachfragen verhindert haben. 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 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