

Siedlungsversammlung vom 20. April 2023

Datum, Zeit	20. April 2023; 18:30 bis 20:30 Uhr
Ort	Saal Tell Kultur Zentrum, Bernstrasse 101, 3072 Ostermundigen
Anwesend Vorstand	Mirko Taeggi (Vorsitz), Daniel Schneuwly, Martin Aeberhard, Jürg-Sven Scheidegger, Alan Taeggi
Genossenschaftler	gemäss Präsenzliste
Entschuldigt	gemäss Abwesenheitsliste
Gäste	-
Traktanden	<ol style="list-style-type: none"> 1 Begrüssung und Bezeichnung der Stimmzähler.....1 2 Mitteilungen des Vorstands2 <ol style="list-style-type: none"> 2.1 Meldepflicht der Mieterinnen und Mieter2 2.2 Sicherheit in der Siedlung2 2.3 Heizen und Lüften2 2.4 Informationen zu Technik und Administration2 3 Aktivitäten je Siedlung3 <ol style="list-style-type: none"> 3.1 Rückblick Siedlungen3 3.2 Ausblick 2023 und Folgejahre.....3 4 Wahl der Delegierten und Ersatzdelegierten4 5 Der Mieter hat das Wort.....4 6 Verschiedenes5 <ol style="list-style-type: none"> 6.1 Auswertung der Wahllisten.....5

1 Begrüssung und Bezeichnung der Stimmzähler

Der Präsident Mirko Taeggi heisst die Mieterinnen und Mieter aus den drei Siedlungen Rüti, Waldeck und Wegmühle zur Versammlung mit insgesamt 119 Personen inklusive der Mitglieder des Vorstands willkommen.

Auf Grund der Corona-Pandemie fand die letzte Siedlungsversammlung und Wahl der Delegierten im Tell Kultur Zentrum vor vier Jahren, am 2. Mai 2019, statt.

Zu Beginn des Abends weist der Präsident auf die Zuständigkeiten der Siedlungsversammlung gemäss Art. 27 (Wahl der Delegierten) und Art. 36 (Befugnisse) der Statuten hin

Er erinnert an die „Rechte“ und „Pflichten“ der Genossenschaftler/innen gemäss unseren Statuten:

- Stimm- und Wahlrecht sowie Antragsrecht
- Anspruch auf eine Genossenschaftswohnung
- Garantie des Besitzstands für langjährige Wohnungsmieter/innen (ab 10 Jahren und mehr)

Trotz der Garantie des Besitzstands für langjährige Wohnungsmieter/innen weist der Präsident darauf hin, dass der Vorstand einen Wohnungswechsel in eine kleinere Wohnung befürwortet und begrüsst, damit diese grösseren Wohnungen wieder für kinderreiche Familien frei werden.

- Sorgfaltspflicht gegenüber den Nachbarn, der anvertrauten Wohnung und den Nebenräumen
- Wahrung der Genossenschaftsinteressen

- Nach Möglichkeit an genossenschaftlichen Aktivitäten teilzunehmen und in genossenschaftlichen Gremien mitzuwirken
- Beachten und Nachleben der Beschlüsse der Genossenschaftsorgane
 - ✓ Statuten (ab 1.1.2012)
 - ✓ Vermietungsreglement (ab 1.1.2012)
 - ✓ Reglement berufliche Vorsorge (ab 1.1.2012)
 - ✓ Hausordnung (ab 1.1.2007)
 - ✓ Waschordnung (nur Rüti)
 - ✓ Parkplatzreglement (Rüti + Waldeck)
 - ✓ Weisungen des Vorstands

Sämtliche oben aufgeführten Dokumente können jederzeit auf unserer Internetseite www.wbg-bantiger.ch abgerufen sowie heruntergeladen werden.

Als Stimmzähler werden von der Versammlung gewählt:

Siedlung Waldeck

- Keine Stimmzähler, da stille Wahl

Siedlung Wegmühle

- Widmer Werner, Nobsstrasse 1
- Landolf Ursula, Wegmühlegässli 11

Siedlung Rüti

- Gashi Malishe, Rütieweg 119
- Locher Urs, Rütieweg 131
- Lang Regula, Rütieweg 101
- Hasler Esther, Rütieweg 101
- Brühlhart Heiwili, Rütieweg 113

2 Mitteilungen des Vorstands

2.1 Meldepflicht der Mieterinnen und Mieter

Jürg-Sven Scheidegger, administrativer Siedlungsverwalter Rüti, hält fest, dass dem Vorstand unaufgefordert und umgehend folgende Mutationen zu melden sind:

- Änderung Zivilstand durch Heirat, eingetragene Partnerschaft ab 1.1.2007, Trennung, Scheidung oder Tod
- Familienzuwachs
- ständige Aufnahme von Verwandten oder Drittpersonen
- Mitbewohner oder volljährige Kinder ziehen aus der elterlichen Wohnung
- Untervermietung
- Allfällige Über- oder Unternutzung

2.2 Sicherheit in der Siedlung

Martin Aeberhard, Siedlungsverwalter der Waldeck und Wegmühle, sensibilisiert und verweist auf Vorkehrungen zur Sicherheit in den Siedlungen.

Bleiben Sie wachsam!

- Schliessen Sie Balkon-, Terrassen-, Wohnungs-, Keller- und Hauseingangstüren sowie Fenster immer ab.
- Öffnen Sie keiner unbekanntem Person die Hauseingangstüren.
- Sprechen Sie unbekanntem Personen an und erkundigen Sie sich nach deren Wünschen ohne dabei unnötige Risiken einzugehen.
- Begleiten Sie allenfalls Personen zu den Mietern.
- Verweigern Sie unbekanntem Personen den Zutritt zum Treppenhaus.
- Machen Sie Ihre (Ferien-) Abwesenheit nicht durch einen überfüllten Briefkasten, einer Mitteilung auf dem Telefonbeantworter oder einer Abwesenheitsmeldung via E-Mail publik.
- Informieren Sie die Nachbarinnen und Nachbarn über längere Abwesenheiten.
- Melden Sie verdächtige Beobachtungen sofort der Polizei unter der Telefonnummer 117.

2.3 Heizen und Lüften

Mit dem Hinweis auf die beiden Informationsbroschüren «optimales Lüften» und «Fensterpflege», welche im Internet unter der Adresse <https://www.fff.ch/eshop-drucksachen/broschuren-download> zu finden sind, erinnert Martin Aeberhard an einige Regeln, die beachtet werden sollten:

- Bei hoher Luftfeuchtigkeit durch mehrmaliges kurzes und intensives Lüften pro Tag die besten Erfolge erzielt werden (alle Fenster öffnen).

- Ein **Dauerlüften** mittels schräg gestellter Kippfenster und offenen Balkontüren **nicht gestattet** ist.
- Beim Dampfzug ist dafür zu sorgen, dass auch eine Zuluft sichergestellt wird.
- **Möbel dürfen nicht weniger als 5 cm zur Aussenwand** haben, um Feuchtigkeitsschäden zu verhindern.
- Wenn **Schimmelpilz** festgestellt wird, muss sofort Meldung an den Siedlungsverwalter erstattet werden.

Alle Mieterinnen und Mieter sind aufgefordert, sich gegenseitig auf fehlbare Verhaltensweisen aufmerksam zu machen, um unnötige, hohe Energiekosten zu vermeiden. Wiederholt **fehlbare Personen sind** direkt dem **Siedlungsverwalter zu melden**.

2.4 Informationen zu Technik und Administration

Alan Taeggi klärt über das Vorgehen bei **Notfällen** (alles, was **nicht** bis zum nächsten Tag **warten darf**, wie Sicherheit, grosse Rinnstelle, Leitungsbruch, usw.) und Reparaturen sowie die Zuständigkeiten auf.

In **Notfällen** kann während 24 Stunden angerufen oder auf den Telefonbeantworter gesprochen werden:

- Siedlung Rüti:
 - ✓ Alan Taeggi
079 652 39 22
- Siedlungen Waldeck und Wegmühle:
 - ✓ Martin Aeberhard
079 267 41 79

Alan Taeggi weist darauf hin, dass die **Reparaturmeldung jederzeit auch via Internet** ausgelöst und dadurch ein schnellerer Service ermöglicht werden kann, da ebenfalls der technische Funktionär die Meldung via E-Mail erhält und so gleichzeitig seinen Einsatz planen kann.

Weiter macht er darauf aufmerksam, dass die Funktionäre sowie die Siedlungsverwalter nicht während 24 Stunden zur Verfügung stehen, da die WBG Bantiger keine Pikettorganisation unterhält, die während 24 Stunden im Einsatz ist.

Auch unsere Funktionäre haben eine Privatsphäre. Deshalb sind **Anrufe nach 18:00 Uhr** und **an Wochenenden nur in Notfällen** gestattet. Hingegen steht das Internet mit dem Formular für die Reparaturmeldung rund um die Uhr zur Verfügung.

Alan Taeggi bittet die Mieterinnen und Mieter den technischen Unterhaltsfunktionären **keine Privataufträge** zu erteilen! Die meisten Funktionäre arbeiten bereits zu 100 % in ihrem Beruf und sind zusätzlich für die WBG Bantiger im Nebenamt tätig! Für allfällige Schäden aus Privataufträgen ist die WBG Bantiger nicht versichert!

Ferner ersucht er die Mieterinnen und Mieter, regelmässig die Anschlüsse unter den Lavabos in der Küche, im Badezimmer und im separaten WC zu kontrollieren. Sobald eine Rinnstelle festgestellt wird, soll umgehend der Siedlungsverwalter informiert werden.

Die Ventilatoren im geschlossenen Bad und im separaten WC müssen mindestens alle 6 Monate von den Bewohnerinnen und Bewohnern selbst gereinigt werden! Für ältere Mitbewohnerinnen und Mitbewohner kann für die Reinigung der Ventilatoren via Reparaturmeldung im Internet Unterstützung angefordert werden.

In den Siedlungen Rüti und Wegmühle verfügt die WBG Bantiger für Notfälle über einen Passepartout.

3 Aktivitäten je Siedlung

Der Präsident stellt mithilfe von Bildmaterial die abgeschlossenen und künftigen Aktivitäten vor. Er erinnert daran, dass im 2018 das Jubiläumsfest «65 Jahre WBG Bantiger» stattfand.

Das Jubiläumsfest «70 Jahre WBG Bantiger» wird ins Jahr 2024 verschoben, nach erfolgtem Abschluss der umfangreichen Umgebungsgestaltung in der Siedlung Rüti, damit sämtliche Zugänge zu den Festivitäten und Plätzen ungehindert und sicher möglich sind.

3.1 Rückblick Siedlungen

Mirko Taeggi erklärt, dass in den vergangenen beiden Jahren trotz seriöser und vorausschauender Planungen wiederholt Verzögerungen während der Umsetzung auf Grund von Engpässen in den Lieferketten auftraten.

- Siedlung Rüti
 - ✓ Planung und Umsetzung Umgebungsgestaltung Etappe 1
 - ✓ Austausch Küchengeräte V-Zug
 - ✓ Ordentlicher Unterhalt
- Siedlung Waldeck
 - ✓ Planung Badsanierung
 - ✓ Austausch Küchengeräte V-Zug
 - ✓ Neugestaltung Parkplätze
 - ✓ Ordentlicher Unterhalt

- Siedlung Wegmühle
 - ✓ Planung Badsanierung
 - ✓ Austausch Küchengeräte V-Zug
 - ✓ Ordentlicher Unterhalt

Der Präsident weist darauf hin, dass **weder nach dem Austausch** sämtlicher Küchengeräte mit Kosten in der Höhe von 1,850 Mio. Franken **noch nach der Sanierung** der Bäder in der Siedlung Waldeck in der Höhe von 1,450 Mio. Franken **eine Mietzinserhöhung erfolgte**.

3.2 Ausblick 2023 und Folgejahre

- Siedlung Rüti
 - ✓ Ordentlicher Unterhalt
 - ✓ Umsetzung Umgebungsarbeiten
 - ✓ Ersatz 14 Lifte bis 2025
- Siedlung Waldeck
 - ✓ Ordentlicher Unterhalt
 - ✓ Instandstellung Umgebung
 - ✓ Badsanierung im 2023 abschliessen
- Siedlung Wegmühle
 - ✓ Ordentlicher Unterhalt
 - ✓ Badsanierung
 - Planung 2023
 - Realisierung 2023 bis 2024

Die Umgebungsgestaltung der Siedlung Rüti wird sich nach dem aktuellen Stand der Planung und dem Fortschritt der Arbeiten bis ins Jahr 2024 erstrecken. Neben der Umgestaltung des Besucherparkplatzes als Begegnungszone und der Nutzung des Tankraumes als Retentionsbecken bei gleichzeitiger Reduktion der Abwassergebühren wird die Beleuchtung entsprechend der neuen Wegführung optimiert und Lichtverschmutzung durch gezielte Massnahmen möglichst minimiert.

Der Start zur Sanierung der 14 Lifte mit geschätzten Kosten in der Höhe von zirka 1 Mio. Franken ist noch für dieses Jahr geplant, sofern das benötigte Material zur Verfügung steht und die Lieferketten funktionieren.

Der Präsident orientiert weiter, dass sich während des Sturmtiefs Diethelm mit Windgeschwindigkeiten auf dem Bantiger bis zu 137 km/h in der Nacht vom 9. sowie 10. März 2023 an der Nordfassade der Liegenschaft Rütiweg 129 je eine Alucobond-Fassadenplatte auf Höhe Decke über dem 7. und 3. Obergeschoss gelöst haben und auf den Weg hinter der Umfassungsmauer gefallen sind.

Am Vormittag des 10. März 2023 wurde die Umgebung der Liegenschaft sofort durch die Feuerwehr Ostermundigen zusammen mit den Architekten und aufgebauten Firmen grossräumig mit Latten und Warnbändern abgesperrt und der

Zugang zur Liegenschaft über die Autoeinstellhalle umgeleitet. Zeitnah wurde die Mieterschaft orientiert und sofort ein Fassadenkletterunternehmen aufgeboden, um die offen liegenden Fassadenteile mit Blachen abzudecken und mit in der Unterkonstruktion verschraubten Dachlatten zu sichern.

Zwischenzeitlich wurde die Umgebung mit Schutzgittern abgesperrt und weitere Abklärungen technischer Natur getroffen, so dass am 3. April 2023 eine Sitzung mit sämtlichen Unternehmern sowie einem unabhängigen externen Experten stattfinden konnte. Seither wurden mit der Fassadenbaufirma und dem externen Experten die Schäden an der Fassade analysiert, Lösungen für das aufgetretene Problem entwickelt sowie für sämtliche eventuell absturzgefährdeten Fassadenelementen zusätzliche Sicherungselemente angebracht.

In den kommenden Wochen werden Muster der entwickelten Lösungen hergestellt und zirka Ende April 2023 an der Fassade montiert, um eine Auswahl treffen zu können. Anschliessend wird die gewählte Lösung für die gesamte Fassade hergestellt und bis gegen Ende Juni 2023 umgesetzt.

4 Wahl der Delegierten und Ersatzdelegierten

Zu Beginn bedankt sich der Präsident bei den langjährigen, zwischenzeitlich zurückgetretenen Delegierten für ihr grosses Engagement, ihre wertvolle Unterstützung sowie der vertrauensvollen Zusammenarbeit mit dem Vorstand:

- Grünig Walter, Breiteweg 34
- Wegmann Marianne, Rütieweg 103
- Ernst Buchmann, Rütieweg 115
- Hanspeter Mosimann, Rütieweg 129

Anschliessend weist er auf die Details des Wahlprozederes und Vorgehens gemäss Rückseite der Wahlliste hin, bevor sämtliche Kandidatinnen und Kandidaten von den Siedlungsverwaltern kurz vorgestellt werden.

Pro Wohnung kann mehr als ein Delegierter gewählt werden. Es ist auch die Wahl von Personen möglich, die nicht Genossenschafter sind. Sie müssen jedoch von Genossenschafterinnen und Genossenschaftern gewählt werden und in der Siedlung wohnen.

Der **Antrag** des Vorstands, die Delegierten auf der Wahlliste der Siedlung **Waldeck** sowie das **Sympathiemitglied** in **einer stillen Wahl** zu bestätigen bzw. zu wählen, wird ohne Gegenstimme **angenommen**.

Während der Pause erfolgt die Stimmabgabe für die Wahl der Delegierten Rüti und Wegmühle im Beisein der beiden Siedlungsverwalter Martin Aeberhard und Alan Taeggi sowie einem Stimmzähler und dem Sekretär.

5 Der Mieter hat das Wort

Der Präsident verspricht, dass, trotz der stark gestiegenen Nebenkosten, in den kommenden Jahren **weder** eine **Mietzinserhöhung** noch eine **Erhöhung** der **Nebenkosten geplant** ist und erntet dafür spontanen Applaus aus der Zuhörerschaft.

In der Siedlung Rüti werden die LED-Lampen der neu montierten Treppenhausbeleuchtung runtergedimmt und die veralteten Gegensprechanlagen sukzessive ersetzt.

Allen Funktionären und Delegierten, die sich jahrein und jahraus fürs Wohle unserer Genossenschaft einsetzen und sich engagieren wird mit einem herzlichen Applaus gedankt.

Auch wenn die kunstvoll gestalteten Malereien auf den Plätzen und an den Wänden die Betrachter/innen beeindrucken, sind die Betreuungspersonen dennoch aufgefordert, dafür zu sorgen, dass die kleinen Künstler/innen sich auf das Bemalen der Plätze und Strassen beschränken, da diese, im Gegensatz zu den Wänden, durchs Regenwasser gereinigt und nicht mittels Hochdruckreiniger gesäubert werden müssen.

Verliert das Auto in der Einstellhalle grössere Mengen an Öl, muss umgehend eine Meldung an den technischen Siedlungsverwalter erfolgen, damit dieses gebunden werden kann und nicht ins Abwasser gelangt.

Ein Passepartout in der Siedlung Waldeck fehlt, da kein Schliessplan analog der Siedlungen Rüti und Wegmühle existiert.

Der Präsident bestätigt, dass nach durchgestandenen Bauphasen und nach Abschluss der Umgebungsgestaltung in der Siedlung Rüti keine weiteren Aktivitäten in der Umgebung oder an den Gebäuden geplant sind, so dass die Umgebung wieder genossen werden kann.

Die fehlenden Auswahlmöglichkeiten in der Reparaturmeldung bei den betroffenen Strassen der Siedlung Waldeck werden rasch möglichst ergänzt.

Alan Taeggi orientiert, dass die Glasfaseranschlüsse bis in die Liegenschaften verlegt wurden, durch die Swiscom aber vorerst noch aktiviert werden müssten. Sofern genügend Nachfragen durch die Mieterschaft zur Installation eines

Glasfaseranschlusses bei der Swisscom erfolgen, wird diese der WBG Bantiger ein Angebot zur Hausinstallation unterbereiten.

Der Vorstand ist sich der aktuell prekären Situation nach Regenschauern vor den brachliegenden Hauseingängen und dem mühsamen Weg über Schlamm- und Wasserpfützen bewusst. Er nimmt sich der Angelegenheit an und versucht zusammen mit der Bauleitung rasch möglichst pragmatische Lösungen zu finden und umzusetzen.

Bei den neu erstellen Treppen zu den Hauseingängen werden zu gegebener Zeit auch die Geländer montiert.

In den Sandkästen wird der durch Tierexkremete verschmutzte Sand demnächst ausgetauscht und mittels Abdeckplane geschützt, in der Hoffnung, dass erwachsene Betreuer/innen diese nach

Gebrauch des Sandkastens auch entsprechend nutzen.

6 Verschiedenes

6.1 Auswertung der Wahllisten

Der Präsident weist darauf hin, dass das Ergebnis in den nächsten Tagen schriftlich mitgeteilt wird, dies sowohl auf einem Informationsblatt im Schaukasten beim Hauseingang wie auch im Internet.

Er erinnert daran, dass die nächste **Delegiertenversammlung am 22. Mai 2023 ab 18:30 Uhr** im Restaurant Rüti in Ostermundigen stattfinden wird.

Der Präsident bedankt sich bei den Anwesenden für ihr zahlreiches Erscheinen und wünscht zum Abschluss allen eine gute Heimkehr.

Der Präsident
Mirko Taeggi

Der Sekretär
Daniel Schneuwly