

Baugenossenschaft Pro Familia Kirchacker

Heimstrasse 72 3018 Bern

Protokoll

der 74. ordentlichen Generalversammlung vom Freitag, 12. April 2019, 1930 Uhr, im Saal des Restaurant Arcadia Ittigen

Traktanden:	1.	Präsenz
	2.	Protokoll der 73. ordentlichen Generalversammlung vom 20.4.2018
	3.	Jahresbericht des Präsidenten
	4.	Bilanz und Erfolgsrechnung für das Geschäftsjahr 2018
	5.	Decharge Erteilung an die Geschäftsleitung 2018
	6.	Wahlen
		1. Vorstand
		2. Revisionsstelle
	7.	Festsetzung der Entschädigung an die Verwaltung
	8.	Festsetzung des Jahresbeitrages
	9.	Statutenänderung resp. Ergänzung
	10.	Verschiedenes

Frau Aeschlimann begrüsst im Namen des OK's die Anwesenden. Nach einer wie gewohnt in Prosa vorgetragenen Begrüssung gibt sie das Wort an den Präsidenten weiter.

Der Präsident bedankt sich bei Frau Aeschlimann für die Organisation und bei den Anwesenden für das Erscheinen und stellt fest, dass die Versammlung statutengemäss einberufen worden ist. Er hält fest, dass zur Versammlung ordnungsgemäss eingeladen wurde.

Auf seine Anfrage hin wird die Traktandenliste in der vorgeschlagenen Version genehmigt.

Entschuldigungen:

Für die heutige Versammlung haben sich 10 Genossenschafter/innen entschuldigt.

Seit der letzten GV sind die Mitglieder Herr Aldo Moratti, Fröschmattstrasse 7, Herr Hans Seiler, Bottigenstrasse 56 und Herr Albert Kasteler, Gebhartstrasse 17 verstorben. In Gedenken an die Verstorbenen erheben sich die Anwesenden von den Sitzen.

1. Präsenz

Gemäss Anmeldung sind 41 stimmberechtigte Personen anwesend.

Als Stimmzähler wird Herr Garmaa Narankhuu beauftragt.
Die Protokollführung wird Jürg Lüthi übertragen.

2. Protokoll der 73. Generalversammlung vom 20.4.2018

Das Protokoll ist den Mitgliedern per Post zugestellt worden. Es werden keine Ergänzungen verlangt. Das Protokoll wird genehmigt.

3. Jahresbericht

Der Jahresbericht ist der Versammlung zusammen mit der Einladung zugestellt worden. Zum schriftlich zugestellten Bericht werden keine Ergänzungen gewünscht und der Bericht wird durch die Versammlung genehmigt.

4. Bilanz und Erfolgsrechnung für das Geschäftsjahr 2018

Die Bilanz, die Erfolgsrechnung, der Anhang sowie der Revisionsbericht sind allen Genossenschafterinnen und Genossenschafteern zugestellt worden.
Wie der Kassier ausführt, bewegen sich die Zahlen in etwa im Rahmen des Vorjahres, mit Ausnahme der weiteren Aufstockung der Rückstellung.

Nach drei Jahren steht nun genügend Geld für die energetische Sanierung der Liegenschaft im Liebefeld zur Verfügung. Die Baugenossenschaft ist nicht in der Lage, eine grosszyklische Sanierung eines Hauses in einem Jahr zu bewältigen.

Auf Ende 2018 wurden die veraltete Hard- und Buchhaltungssoftware und damit auch die bisherigen roten durch die orangen Einzahlungsscheine mit Referenznummer (ESR) ersetzt. Die Migration des Zahlungsverkehrs ist gelungen und erleichtert die Arbeit in Zukunft sehr. Der Kassier dankt bei dieser Gelegenheit allen Genossenschafteern für die Mithilfe. Zudem spart die Genossenschaft damit viel Gebühren.

Die Versammlung genehmigt einstimmig sowohl die Bilanz- und Erfolgsrechnung 2018 als auch den Bericht der Kontrollstelle.

5. Decharge Erteilung an die Verwaltung für das Jahr 2018

Durch die Anwesenden wird der Verwaltung Décharge erteilt.

7. Wahlen

1. In diesem Jahr sind die Amtsdauern unseres Präsidenten Albert Krienbühl und der Mitglieder Margot Aeschlimann und Jürg Lüthi abgelaufen. Alle stellen sich für eine weitere Amtsdauer zur Verfügung.
Es liegen keine Gegenvorschläge vor und alle werden für weitere 4 Jahre einstimmig gewählt.
2. Hans Walker wird einstimmig als Revisor für weitere zwei Jahre gewählt.

8. Festsetzung der Entschädigung an die Verwaltung

Auf Vorschlag des Vorstandes und nach Beschluss der Versammlung wird die Verwaltungsentschädigung unverändert auf dem bisherigen Stand belassen, nämlich 5% der Nettomietzinseinnahmen, 3% auf dem Total der Nebenkosten sowie maximal 2% auf dem Total der wertvermehrenden Investitionen.

9. Statutenänderung resp. Ergänzung

Die Statuten werden angepasst, damit auch andere Gemeinschaftsformen bei der Stellvertretung an der GV berücksichtigt sind. Die vorgeschlagene Version wird einstimmig angenommen.

Die neue Fassung lautet:

Es (das Mitglied) kann sich mit schriftlicher Vollmacht durch ein anderes Mitglied oder einen anderen handlungsfähigen Familienangehörigen vertreten lassen, wobei Mitbewohner resp. Mitbewohnerinnen den Familienangehörigen gleichgestellt sind.

9. Festsetzung des Jahresbeitrages

Die Versammlung folgt einstimmig dem Antrag auf Beibehaltung des bisherigen Ansatzes von Fr. 20.--

10. Verschiedenes

Robert Gugger als Projektleiter für die anstehenden Gebäudeerneuerungen in Bümpliz orientiert, dass das Projekt immer noch in der Planungsphase stecke und noch keine Weichen gestellt seien. Es werden weitere Entscheidungsgrundlagen erarbeitet, die noch einige Zeit in Anspruch nehmen. Der Vorstand würde sich schuldhaft verhalten, würde er diese Abklärungen nicht treffen. Wie er an der letzten Generalversammlung gesagt habe, müsste gemäss Gutachten des Architekturbüros Lehmann alleine für den Erhalt und die Vermietbarkeit der Wohnungen über 14 Mio. Franken aufgewendet werden, was einen Aufschlag auf die Mieten von bis zu 75 % zur Folge haben würde. Dies ohne namhafte Verbesserung der heutigen Mängel. Beklagt werden unter anderem die nicht mehr zeitgemässen Wohnungen. Das sagen uns Familien, die sich auch trotz der erhöhten Mieten weiterhin zahlreich bewerben, dann aber wegen den unattraktiven Grundrissen, den zu kleinen Zimmern, den ungenügenden Nasszellen oder fehlenden Gemeinschaftsräumen absagen. Die Mietenden beklagen sich über zu hohe Lärmimmissionen oder über die nicht alters- und behindertengerechten Wohnungen. Problematisch sei aber auch der Wohnungsmix, der nicht mehr der Nachfrage entspreche. Über 2/3 des Wohnungsbestandes sind 2 oder 3 Zimmerwohnungen. Früher sind 3-Zimmerwohnungen als Familienwohnungen durchgegangen. Der Sprechende erwähnt, er sei selber an der Fröschmattstrasse 9 zu fünft in einer 3-Zimmerwohnung aufgewachsen. Es sei aber eine Tatsache, dass heute eine Familie viel mehr Platz beanspruche.

Eine nachhaltige Modernisierung und Behebung der Defizite ist somit nur möglich über einen Gebäudeersatz, und ressourcenmässig auch nur in Etappen verkraftbar. Wobei ein Ersatz ökonomisch auch nur dann sinnvoll ist, wenn damit eine Erhöhung der heutigen Ausnutzung, d.h. eine innere Verdichtung erreicht werden kann. Das wiederum verlangt zwingend eine Änderung der Bauordnung.

Damit so eine Änderung möglich ist, braucht es mehrere planerische Schritte. Aus dem Grund haben wir uns an verschiedene Stellen der Stadt Bern gerichtet. Wir haben sie dafür gewinnen können, gemeinsam mit uns eine Machbarkeitsstudie für eine Aufzoning zu erstellen und sogar mitzufinanzieren, wobei die Federführung bei der Baugenossenschaft Pro Familia bleibt. Die Machbarkeitsstudie wird folgende Aussagen machen. Erstens, welche Konsequenzen eine Sanierung des jetzigen Altbestandes im Rahmen der geltenden Bauordnung haben wird und zweitens, welche Ersatzneubauten mit welcher Verdichtung in diesem Quartier denkbar sind (mit Anpassung der Bauordnung) und wie preisgünstiges und für alle Generationen geeignetes Wohnen ermöglicht werden kann.

Mit anderen Worten, die Machbarkeitsstudie wird Aufschluss geben, mit welchen Massnahmen der Bestand finanziell langfristig gesichert werden kann.

Abschliessend versichert Robert Gugger, sobald die Studie vorliege und im Vorstand besprochen sei, dass die Genossenschafterinnen und Genossenschafter orientiert und viel Gelegenheit zur Diskussion bekommen werden, nicht nur im Rahmen einer Generalversammlung. Er verweist auch darauf hin, dass nach Art. 19 Abs. 1 Bst g der Statuten, sollte es soweit kommen, die Generalversammlung das Entscheidgremium für Bauprojekte sei.

Zum Schluss bedankt sich der Präsident bei allen Personen, welche auf irgendeine Art zum Wohle der Genossenschaft beitragen.

Schluss der Sitzung: 2000 Uhr

Bern, 21. April 2019

Der Vorsitzende:

Der Protokollführer:

A. Krienbühl

J. Lüthi