



## Protokoll

# der 22. Genossenschafts-Generalversammlung

am 30. Mai 2016 um 20.00 Uhr im RastRaum

### 1. Begrüssung und Konstituierung

Ueli Bühler, Präsident der Genossenschaft Buchseeweg Köniz, begrüsst die anwesenden Genossenschafterinnen und Genossenschafter. Es sind keine Wechsel bei Eigentümern seit der letzten GV bekannt. Als neue Mieterin wohnt Frau Manon Schuppers in der Terrassenwohnung 20C.

Ueli Bühler stellt fest

- dass die Versammlung mit E-Mail und Schreiben vom 02. Mai statutengemäss einberufen worden ist;
- dass von den 39 stimmberechtigten Genossenschaf tern 27 anwesend und 6 Genossenschafter mit Vollmacht vertreten sind und das absolute Mehr somit 17 Stimmen beträgt
- dass keine Anträge von Genossenschafter eingegangen sind, die in die Kompetenz der GV fallen. Solche müssen dem Vorstand mindestens vier Wochen vor der GV schriftlich oder elektronisch eingereicht werden und von 1/10 der Genossenschafter unterzeichnet sein (Art. 14 der Statuten)
- dass pro Genossenschafter (auch einfache Gesellschaft oder wenn mehrere Einheiten erworben worden sind) nur eine Stimme erlaubt ist und die einfachen Gesellschaften (z.B. Ehepaare) sich abzusprechen haben, wer abstimmt;
- Peter Allensbach als Stimmenzähler amtet;
- dass für die Wahlen das absolute Mehr der anwesenden und vertretenen Stimmen erforderlich ist (vgl. Art. 17 der Statuten)
- dass keine Anträge von Genossenschaf tern eingegangen sind
- dass über Gegenstände, die nicht traktandiert sind, keine Beschlüsse gefasst werden können;
- dass Beschlüsse mit der Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst werden, ausser bei Abänderung von Statuten oder Reglement (2/3 erforderlich, dieses Jahr nicht der Fall).

- dass für die Wahlen das absolute Mehr der anwesenden und vertretenen Stimmen erforderlich ist
- dass Ueli Bühler als Präsident der Genossenschaft den Vorsitz führt und Mike Maurer das Protokoll erstellt;
- **dass die Versammlung damit ordnungsgemäss konstituiert und beschlussfähig ist.**

## **2. Protokoll der Genossenschafterversammlung 17. Juni 2015**

- Das Protokoll der GV ist verschickt worden.
- Es sind keine Einwände eingegangen.
- Der Vorstand hat es an seiner Sitzung vom 14.09.2015 behandelt und zu Händen der GV verabschiedet.
  
- Es gibt keine Wortmeldungen, das Protokoll ist damit genehmigt.

## **3. Bericht des Präsidenten über Aktivitäten in den einzelnen Ressorts**

- Seit der letzten GV haben in der aktuellen Besetzung 4 ordentliche Vorstandssitzungen stattgefunden. Stefan Roth hat das Ressort „Inneres“ übernommen, Mike Maurer jene des Sekretärs. Dazwischen sind kleinere Geschäfte via E-Mail diskutiert und beschlossen worden und an der folgenden Sitzung zu Protokoll gebracht.
- Erwähnenswert sind folgende Projekte:
  - o Sanierung Siedlungsgasse 1: Projekt ist ausgeführt und wie offeriert abgerechnet worden. Das Ergebnis ist wie erwartet gut, Perfektion konnten die Unternehmer von Anfang an nie versprechen (Gefällsverhältnisse)
  - o Die Lampenaufhängungen im oberen Teil der vertikalen Siedlungsgasse sind neu verankert worden.
  - o Ablaufgitter in der EH 1 sind ersetzt worden durch solche, die man jetzt tatsächlich auch befahren kann, ohne sie zu beschädigen.
  - o Auf Veranlassung von Hans Imesch habe ich bei der Gemeinde erreicht, dass die Lärmquelle im Bläuachergraben mit den scheppernden Wasserrinnen beseitigt worden ist.

- Es laufen Versuche des technischen Hauswarts mit LED-Lampen in den Einstellhallen, je nach dem werden diese Lampen alle umgerüstet.
- Die Dachkontrolle 2016 hat stattgefunden, der ausführliche Bericht steht noch aus, wir werden diesen den Eigentümern zustellen, sobald er vorliegt.
- Aktuell laufen Abklärungen mit der GVB, ob die Versicherung auf das Produkt TOP anzupassen sei (Neuwertversicherung statt Zeitwert, Vandalismus und Diebstahl von Gebäudeteilen wären gedeckt)
- **Der Vorstand hat Nachforschungen gemacht zur Klärung der Frage, wie es sich vertraglich und rechtlich mit unserem Spielplatz verhält.** Bekanntlich machten wir über Jahre Rückstellungen für einen Baurechtszins, der aber nie eingefordert worden ist.

Der gesamte Spielplatz gehört zur Parzelle 1348, im aktuellen Eigentum der AXA Leben AG.

Wir alle sind davon ausgegangen, es bestehe zu Gunsten der Genossenschaft und zu Lasten der Nachbarparzelle der AXA Leben AG ein Baurecht.

Dabei hat sich folgendes ergeben:

- Bei der Suche nach einem Baurechtsvertrag sind in unserem Archiv nur Entwürfe gefunden worden, kein unterschriebener Baurechtsvertrag. Ein Entwurf ging 2006 von uns an die damalige Eigentümerin, dann hörte man von dort nichts mehr.
- Es gibt einzig eine Vereinbarung von 1996 mit der damaligen Firma Langenegger und einen **nicht unterzeichneten Nachtrag von 2003**. Inhalt dieses Nachtrages: Zustimmung der Eigentümerin, auf der Parzelle 1348 einen Spielplatz für die neue Siedlung zu dulden. Für die 600 m<sup>2</sup> war ein Baurechtszins von 6000 Franken vereinbart.
- Letzte Verhandlungen führte der damalige Vorstand in den Jahren 2006 und 2007. Die Entwürfe blieben bei der damaligen Eigentümerin Losinger Construction AG liegen.

Meine Nachfrage beim Grundbuchamt hat bestätigt:

- auf der Nachbarparzelle 1348 ist kein Baurecht zu unseren Gunsten eingetragen.

Der Spielplatz mit allen fest mit dem Boden verbundenen Einrichtungen gehört somit der AXA Leben

- Die Existenz des Spielplatzes ist dadurch jedoch kaum gefährdet. Das Landstück ist zonenrechtlich in einem Gebiet mit Planungspflicht. Das heisst: ein Bauherr müsste zunächst eine Änderung der Überbauungsordnung ausarbeiten und durchbringen, bevor er auf diesem Teil der Parzelle etwas anderes bauen könnte.
- Der Unterhalt des Spielplatzes wird durch die Genossenschaft sichergestellt und finanziert. Die Eigentümerin AXA Leben kann mit dem aktuellen Zustand zufrieden sein: sie ist von der Unterhaltspflicht entbunden.
- Sie hat indessen keinen Rechtstitel in der Hand, um bei uns einen Baurechtszins einzufordern.
- Auf der anderen Seite müssen wir dulden, dass sich Mitarbeiter von den Geschäftshäusern gelegentlich auf unserem Spielplatz aufhalten, uns fehlt ein Rechtstitel, um diese wegzuweisen.

**Zusammenfassend: das nachbarliche Verhältnis hat sich eingespielt.** Der Vorstand sieht keinen Anlass, daran etwas zu verändern und einen schlafenden Hund zu wecken. Der Spielplatz ist heute ein Faktum, das auch ohne Vertrag Bestand haben wird.

Der Vorstand hat am 07.12.2015 entschieden, nichts zu unternehmen und mit dem aktuellen Zustand weiter zu leben. Das Ergebnis der Abklärungen habe ich in einer Aktennotiz zusammengefasst.

Die bisher gemachten Rückstellungen von 18'000 Franken für Baurechtszinse bleiben in der Bilanz.

○ Problem **Absturzsicherung auf unseren Flachdächern:**

Der Vorstand hat Kenntnis genommen von einem Merkblatt der technischen Kommission des Verbandes Gebäudehüllen Schweiz und entsprechenden Richtlinien der SUVA. Gemäss diesen Vorgaben wären keine Arbeiten auf unseren Dächern mehr erlaubt ohne eine Absturzsicherung.

Gesetzliche Pflichten zum Handeln gibt es nur indirekt über das Haftpflichtrecht und das Strafrecht: Haftung des Unternehmers, Bauleiter oder Architekt, oder auch des Werkeigentümers, wenn sich ein Unfall ereignen sollte.

Der Vorstand hat eine Offerte für das Erstellen von Absturzsicherungen auf allen Flachdächern eingeholt. Gemäss Firma Guggisberg käme das auf rund 22'000 Franken. Bei der offerierten Methode müsste die Dachhaut auf den Gebäuden geöffnet werden, um vertikale Stützen im Beton zu verankern.

Für gelegentliche Dachkontrollen durch geübte und gewohnte Profis ist das aus unserer Sicht unverhältnismässig. Die Mitarbeiter der Firma Guggisberg, die dieses Jahr die Dachkontrolle gemacht haben, haben überhaupt keine Mühe mit dem Status Quo.

Es ist auch nicht Sache der Genossenschaft, sich darum zu kümmern, sondern der einzelnen Eigentümer.

Entscheid Vorstand: Kenntnisnahme der Richtlinien und der Offerte, jedoch aktuell keine weitere Massnahmen.

Diverse Anliegen Spielplatzgruppe : die Kontrolle der Spielgeräte wurde durchgeführt, Ideen für Erweiterungen wurden diskutiert, sind aber noch nicht spruchreif

**Die Versammlung hat Kenntnis vom Bericht des Präsidenten genommen.**

#### **4. Jahresrechnungen, Kenntnisnahme Revisorenbericht und Entlastung der Verwaltung**

Rolf Meichle erläutert die Rechnung

- Erfolgsrechnung
- Bilanz
- Erfolgsrechnung Autoeinstellhalle I
- Erfolgsrechnung Autoeinstellhalle II
- Erfolgsrechnung Lift

**Die Erfolgsrechnungen und die Bilanz werden einstimmig genehmigt.**

- Bericht der Revisorin Regula Schorta

Regula Schorta stellt fest, dass die Buchführung sorgfältig erfolgt und die Jahresrechnung in Ordnung ist. Sie empfiehlt, die Jahresrechnung 2015 zu genehmigen und dem Vorstand die Decharge zu erteilen.

#### **5. Entlastung der Verwaltung**

**Die Decharge der Verwaltung wird einstimmig erteilt**

## 6. Budgets 2016

Rolf Meichle erläutert Gesamtbudget sowie die Budgets der Einstellhallen und des Lifts. Das Budget 2016 fällt beträchtlich tiefer aus, da für dieses Jahr keine grösseren Sanierungsprojekte anstehen.

**Die Budgets werden einstimmig genehmigt**

## 7. Wahlen in den Vorstand

- a) Mitglieder in den Vorstand: es gibt keine Demissionen.

Die Verwaltungsmitglieder werden jeweils auf 1 Jahr gewählt und sind wiederwählbar (Art. 19 der Statuten).

Rolf Meichle, Mike Maurer und Andrea Hauswirth und Stefan Roth stellen sich zur Wiederwahl.

**Die Wahl erfolgt durch Akklamation**

- b) Wahl des Präsidenten: Ueli Bühler stellt sich zur Wiederwahl

**Die Wahl erfolgt durch Akklamation**

- c) Wahl der Revisionsstelle: Regula Schorta stellt sich wieder zur Verfügung

**Die Wahl erfolgt durch Akklamation**

## 8. Verschiedenes

- a) Bericht aus Vorstand Rastraum und Spielplatzgruppe: Stefan Roth orientiert über die Termine des Vereins RastRaum:  
Mitgliederversammlung und Siedlungsfest am 3. September 2016,  
Siedlungs-OL am 21. Oktober 2016,  
Weihnachtsbräteln am 16. Dezember 2016

Die Vermietungen im RastRaum funktionieren ohne Probleme.

Die Spielplatzgruppe hat diverse Projekte in der Evaluation. Die Spielplatz-Putzaktion fand am 21. Mai 2016 statt.

- b) Anliegen aus dem Kreise der Genossenschafter:

Marcel Schiess fragt nach dem Stand der Dinge betreffs Gitter gegen das Trottoir. Der Vorstand orientiert, dass die Gitter nicht durch die Genossenschaft, sondern von interessierten Privaten angeschafft wurden. Mehrere Wortmeldungen zeigen verschiedene Bedürfnisse (behindertengerechte Zugänge, Schutz der Kinder, velotaugliche Durchfahrt). Es wird auch angeregt, dass sich jede Gasse selbst darum kümmert. Eine konsultative Abstimmung ergibt eine Mehrheit, die die Montage von Gittern befürwortet. Der Vorstand wird sich an der nächsten Vorstandssitzung mit dem Geschäft befassen.

**c) Info betr. Punkthaus 4:** Ab 13. Juni wird ein Gerüst erstellt, das ganze Gebäude wird neu gestrichen, Kittfugen werden erneuert. Das Ganze sollte gegen Ende Juli abgeschlossen sein.

d) Verdankungen

Der Präsident dankt im Namen der Genossenschaft allen, die zum Wohl der Genossenschaft beitragen durch Übernahme von grösseren und kleineren Aufgaben. Insbesondere

- a. Daniel Hauswirth (Technischer Hausdienst)
- b. Regula Schorta (Revisorin)
- c. Esther Räuftlin (organisation Wischdienst)
- d. Damian Bürki und Ruedi Leuenberger (Schneeräumung)
- e. Beat Scheidegger (Einsatz als Stellvertreter techn. Siedlungswart)

Den Genannten überreicht Rolf Meichle ein kleines Präsent aus dem Piemont.

e) Der Präsident dankt den Vorstandsmitgliedern für die gute Zusammenarbeit und schliesst den offiziellen Teil der Sitzung um 21.15 Uhr.

Im Anschluss sind die Anwesenden zu einem Umtrunk eingeladen.

Köniz, 30. Mai 2016

Protokoll: Mike Maurer