

Protokoll

über die 9. Sitzung der Genossenschaftler/innen der

Genossenschaft Buchseeweg Köniz

Ort und Datum: im Saal des Alters- und Pflegeheimes Lilienweg, Köniz, 12. Mai 2004, 19.00 Uhr

Traktanden

1. **Begrüssung / Konstituierung**
 2. **Genehmigung des Protokolls der letzten Versammlung**
 3. **Genehmigung der Jahresrechnungen / Kenntnisnahme des Revisorenberichts / Entlastung der Verwaltung**
 4. **Genehmigung der Budgets** unter Vorbehalt von Traktandum 6 hienach
 5. **Wahlen**
 - a) Kenntnisnahme vom Rücktritt des bisherigen Präsidenten der Verwaltung: Urspeter Meyer
 - b) Wahl eines neuen Präsidenten: Der Vorstand schlägt Ihnen Herrn Marcel Schiess zur Wahl als neuen Präsidenten vor.
 - c) der Mitglieder der Verwaltung: Michael Maurer, Esther Räuftlin Sohns, Markus König, Jörg Limbach und Franziska Iseli stellen sich weiterhin zur Verfügung.
 - d) Revisionsstelle
 6. **Antrag zur Änderung des Genossenschaftsreglements**

Siehe Beilage
 7. **Verschiedenes**
 - a) Informationen über den Stand der Überbauung Langenegger
 - b) Chinder-Charta
-

Verhandlungen

1. Begrüssung, Konstituierung

UP. Meyer, Präsident der Genossenschaft Buchseeweg Köniz, begrüsst die anwesenden Genossenschafterinnen und Genossenschafter.

F. Iseli stellt im Auftrag des Vorsitzenden fest,

- dass die Versammlung mit Schreiben / bzw. e-Mail vom 15.4.2004 statutengemäss einberufen worden und damit beschlussfähig ist;
- dass von den 38 Genossenschaffern 32 anwesend und 1 vertreten sind (Anwesenheitsliste im Anhang);
- Das absolute Mehr beträgt damit 17 Stimmen. Für das Traktandum 6 ist ein qualifiziertes Mehr von 2/3 aller abgegebenen Stimmen notwendig.
- Auf der Anwesenheitsliste tauchen erstmals zwei neue Namen auf: Herr und Frau Markus und Elsbeth Röthlisberger. Sie haben die Einheit der Ehegatten Mühle gekauft. Beide Parteien sind zur heutigen GV eingeladen worden, stimmberechtigt sind aber nur die neuen Genossenschafter Röthlisberger.
- Die Eigentümer, die lediglich einen Platz in der Autoeinstellhalle erworben haben, sind nach wie vor nicht Genossenschafter, werden aber jeweils als Gäste an die Versammlungen eingeladen und sind bezüglich der Einstellhalle 2 stimmberechtigt.
- dass pro Genossenschafter (auch einfache Gesellschaft oder wenn mehrere Einheiten erworben worden sind) nur eine Stimme erlaubt ist. Die einfachen Gesellschafter haben sich intern abzusprechen, wer abstimmt. Ein Genossenschafter kann sich durch einen anderen Genossenschafter vertreten lassen (maximal 1 Vertretung möglich).
- dass UP. Meyer als Präsident der Genossenschaft den Vorsitz führt und dass Franziska Iseli, Sekretärin der Genossenschaft, das Protokoll erstellt;
- dass die Herren Bühler und Oswald als Stimmenzähler bestimmt werden;
- dass die Traktandenliste von den Anwesenden nicht geändert oder ergänzt wird und damit als genehmigt gilt.

2. Genehmigung des Protokolls der letzten Versammlung

Das Wort zu diesem Traktandum wird nicht verlangt. Das Protokoll der letzten Versammlung gilt damit als genehmigt.

3. Genehmigung der Jahresrechnungen / Kenntnisnahme des Revisorenberichts / Entlastung der Verwaltung

F. Iseli erläutert kurz die Jahresrechnungen. Das Rechnungsjahr hat mit Ausnahme der Aufwendungen zum RastRaum unterhalb der Budgets abgeschlossen. F. Iseli gibt aber die Bedenken der Ehegatten Hauswirth an die Versammlung weiter, dass zuviel Aufwand und Kosten durch Unvorsichtigkeit entstehen. Sie fordert auf, auf das gemeinschaftliche Eigentum Rücksicht zu nehmen und sich zu melden, wenn doch irgendetwas passieren sollte.

Der Revisionsbericht liegt vor. Der Revisor, Herr B. Scheidegger, hat folgende Fragen und Ergänzungen:

- Im Jahr 2002 wurde ein Betrag von Fr. 2'500.- für den Sandkasten gesprochen. Durch die Änderungen im Zusammenhang mit dem Langeneggerareal ist dieser Auftrag gestoppt worden. Eine Ausgabe betrifft einen Sonnenschirm. Was ist mit diesem Betrag geschehen? Antwort: Der Vorstand hat beschlossen, diesen Betrag statt für den Sandkasten, für ein Spielplatzprovisorium zu verwenden. Bisher wurde davon erst dieser Sonnenschirm als Sonnenschutz für den Sandkasten in der dritten Zeile verwendet. Der Restbetrag wurde transitorisch vorgetragen.
- Herr Scheidegger weist darauf hin, dass zwar der Dach-Servicevertrag zu Lasten der Genossenschaft geht, aber die einzelnen Arbeiten den betreffenden Stockwerkeigentümern in Rechnung gestellt werden müssen. F. Iseli ergänzt, dass dies bisher sehr kleine Beträge gewesen sind und dass es teurer werden könnte, diese kleinen Beträge weiterzuverrechnen. Bei grösseren Arbeiten wäre dies sicher vorzusehen.
- Zudem wünscht Herr Scheidegger, dass die Abrechnungen früher verschickt werden, damit die relevanten Abzüge für die Steuern fristgemäss vorliegen. F. Iseli nimmt diese Anregung entgegen.

Auf Frage von Herrn Bühler bestätigt Herr Scheidegger, dass die steuerlich abzugsberechtigten Kosten ohne einen separaten Erneuerungsfonds innerhalb der Liegenschaft normalerweise kleiner sind als der Pauschalabzug.

Beschluss: Sämtliche Abrechnungen werden einstimmig genehmigt. Vorbehalten bleibt die Abstimmung zu Traktandum 6. hienach.

Auf Antrag von Herrn Bühler erteilt die Versammlung mit Akklamation der Verwaltung, bestehend aus dem Vorstand der Genossenschaft und dem Revisoren, die Entlastung.

4. Genehmigung der Budgets unter Vorbehalt von Traktandum 6 hienach

F. Iseli erläutert kurz die verschiedenen Budgets (Gesamt, Autoeinstellhalle I, Autoeinstellhalle II und Lift). Neu ist dieses Jahr, dass der Vorstand vorschlägt, Erneuerungsfonds zu bilden. Für die Gesamtgenossenschaft betrifft dies vor allem die Heizungen. Auf Rückfrage stellt F. Iseli fest, dass die Heizungen nach Etappen, von den jeweils betreffenden Genossenschaffern, zu erneuern sind (vgl. auch Traktandum 6. hienach). Sobald irgendein Bezug aus dem Fonds für eine Heizung geplant wird, ist der Erneuerungsfonds physisch zu splitten. Vorher kann dies in der Buchhaltung gemacht werden.

Auf Frage von Herrn Bühler bestätigt F. Iseli, dass für die Heizungen Serviceverträge vorhanden sind, deren Kosten über die Heizabrechnungen weiterverrechnet werden.

Auf Frage von Herrn Frömmel erklärt F. Iseli, dass der Vorschlag zur Äufnung eines Erneuerungsfonds nicht einmalig ist, sondern jährlich erfolgen wird.

UP. Meyer ergänzt die Budgets mit den Entschädigungen, die innerhalb der Genossenschaft ausgerichtet werden:

- an die Wischer, Ersatzabgabe wird pro Kopf verteilt (Gut- und Lastschrift) in der Heizabrechnung

- Siedlungswart: Fr. 30.-/ Stunde
- Schneereinigung: Fr. 30.-/ Stunde
- Koordinator Spielplatzgruppe: Fr. 30.-/Stunde
- F. Iseli nach Arbeitsaufwand (Fr. 150.- / Stunde für F. Iseli und Fr. 70.-/Stunde für Sachbearbeiterin)

Der Vorstand und Revisor arbeiten ansonsten grundsätzlich ohne Entschädigung.

Der Präsident dankt in diesem Zusammenhang allen Mithelfenden, dem Vorstand, Revisor, Siedlungswart, Wischern, usw, insbesondere aber auch Herrn Böhlen, der sich als neuer Schneereiniger zur Verfügung gestellt hat (und dessen Entschädigungsrechnung für den letzten Winter sehr bescheiden geblieben ist).

Beschluss: Die verschiedenen Budgets werden in offener Abstimmung einstimmig genehmigt.

5. Wahlen

- a) Kenntnisnahme vom Rücktritt des bisherigen Präsidenten der Verwaltung: UP. Meyer macht einen kurzen Rückblick auf die 7jährige Amtszeit als Präsident. M. Maurer würdigt die Verdienste des Präsidenten und dankt ihm für seine Arbeit. Er übergibt einige Präsente, die ihm die neu verfügbare Zeit wieder auffüllen sollen. Herr F. Leu verdankt auch im Namen der Inselheim-Stiftung die Arbeit von UP. Meyer.
- b) UP. Meyer schildert die Schwierigkeiten, einen Nachfolger zu finden und ist erfreut, dass sich mit Herrn Marcel Schiess ein hervorragender Kandidat finden liess. Aus der Versammlung werden keine anderen Kandidaten gemeldet. Auf Antrag von UP. wird Herr Marcel Schiess als Präsident des Vorstandes mit Akklamation gewählt.
- c) Die bisherigen Vorstandsmitglieder, Mike Maurer, Esther Räuftlin Sohns, Markus König, Jörg Limbach und die Vorstands-Sekretärin, Franziska Iseli, stellen sich weiterhin zur Verfügung und werden von der Versammlung mit Akklamation wieder gewählt.
- d) Herr Beat Scheidegger stellt sich ebenfalls für ein weiteres Jahr als Revisor zur Verfügung. Die Versammlung wählt Herrn Scheidegger mit Akklamation als Revisor.

6. Antrag zur Änderung des Genossenschaftsreglements

F. Iseli stellt im Auftrag des Vorstandes den Antrag zur Änderung von Ziffer VI. / 4 und VI. /10. des Reglementes.

In Ziffer VI. / 4. geht es darum, die Wertquoten bezüglich des Gemeinschaftsraumes, der ja nun eigentümlich der Genossenschaft gehört, auf die übrigen Genossenschafter zu verteilen. Der Vorstand ist der Auffassung, dass es keinen Sinn macht, dass sich die Genossenschaft selber Genossenschaftsbeiträge zahlt. Folgende Argumente werden geäußert:

- Herr Scheidegger verweist darauf, dass beim Erwerb des Rastraumes beschlossen wurde, dass die Kosten der Verein übernehmen solle. Der Verein sei der einzige Nutzniesser des Raumes, indem dessen Mitglieder ihn gratis benützen können.
- Herr Streit entgegnet, dass auch die Mitglieder für die Benützung zahlen müssen.
- Herr Bühler legt dar, dass die Mitgliederbeiträge und Benützunggebühren verdoppelt werden müssten, wenn diese Kosten dem Verein aufgelastet würden. Es ist nicht im Sinn der Genossenschaft, wenn dieser Raum nicht genutzt wird.
- Herr Frömmel ergänzt, dass sich der Verein auch um andere Genossenschaftsräume, die von allen benützt werden können, kümmert, insbesondere die Spielhalle.
- Herr Bürgi stellt fest, dass die Kosten wiederum auf die Genossenschaft fallen würden, sofern der Verein den Mietvertrag auflöst.
- F. Iseli ergänzt, dass dieser Raum aus öffentlich rechtlichen Gründen nicht anders als Gemeinschaftsraum genutzt werden kann.
- M. Maurer hebt hervor, dass auch der Vorstand jeweils im RastRaum tagt und so Saalmieten einspart, was auch wieder allen Genossenschaftern dient.

Beschluss: Die Abstimmung über die Ziffer VI. / 4. des Reglementes ergibt folgendes Ergebnis: 29 Stimmen votieren für den Vorschlag des Vorstandes zur Neuaufteilung der Kosten, 3 Stimmen sind dagegen. Damit ist das Quorum gemäss Art. 17 Abs. 3 der Statuten für die Änderung des Reglementes erfüllt.

Bei dieser Gelegenheit wurde auch eine Anpassung der Ziffer VI. / 10. des Reglementes an die heutigen Verhältnisse vorgeschlagen. Im Hinblick auf die Diskussionen beim Traktandum Budget schlägt der Präsident eine Präzisierung des neuen Wortlautes vor und zwar wie folgt:

10. Heizzentralen / Wasserkosten

Für die beiden Etappen I und II sind je eine eigene Heizzentrale erstellt und dienstbarkeitchlich zu Gunsten der Genossenschaft geregelt worden. Die Erstellungskosten der Heizung sind in den Erstellungskosten der Überbauung enthalten.

Die Betriebs- und Unterhaltskosten der Heizung sowie der Wasserverteilung (für die ein Messsystem installiert worden ist) sind grundsätzlich nach dem Verbrauch zu bezahlen.

Für die Erneuerung der beiden Heizungen ist je ein Erneuerungsfonds zu bilden, die im Verhältnis der Quote (gemäss Ziffer VI. / 4. hievor) der berechtigten Genossenschafter zu äufnen ist.

Die Abrechnung und das Inkasso der Kosten erfolgt über die Genossenschaftsrechnung.

Beschluss: Der neue Wortlaut der Ziffer VI. / 10. des Reglementes wird in offener Abstimmung einstimmig genehmigt, womit das Quorum ebenfalls erfüllt ist.

7. Verschiedenes

a) Informationen über den Stand der Überbauung Langenegger

Herr Frömmel, als Kontaktperson zur Bauherrschaft auf der Nachbarparzelle, orientiert, dass der Stand vorläufig unverändert ist. Der Abbruch wird fortgesetzt, aber das Spielfeld bleibt bis Baubeginn bestehen. Die Verhandlungen mit den Investoren dauern offenbar noch an.

Herr Leu informiert, dass die Inselheim-Stiftung und die R. Rast Architekten beabsichtigen, mit der Genossenschaft eine Vereinbarung über die Abtretung der Verpflichtung zur Erstellung des Spielplatzes abzuschliessen und der Genossenschaft den Betrag von Fr. 80'000.-, der gemäss der Vereinbarung mit dem Bauherrn Langenegger zu bezahlen ist, zu übergeben.

UP. Meyer orientiert, dass für die Gestaltung des Spielplatzes und des Abschlusses gegenüber der Siedlung eine Arbeitsgruppe gebildet worden ist. Neben dem Koordinator S. Frömmel gehören folgende Personen zur Gruppe: B. Scheidegger, M. Okle, H. Sohns, M. Freiburghaus und S. Streit.

Herr Scheidegger fragt, wie es mit den Rissprotokollen aussieht. S. Frömmel informiert, dass im Dezember 2003 ein notarielles Rissprotokoll bezüglich Geländebewegungen, insbesondere beim Punkthaus 1 und Punkthaus 2 erstellt worden ist. S. Frömmel wird ein Exemplar davon erhalten. Zudem verweist er auf die Kausalhaftpflicht des Werkeigentümers, die quasi eine Umkehr der Beweislast bei Schäden bewirkt.

b) Chinder-Charta

UP. Meyer verweist auf den Versand der Chinder-Charta, die keine Rückmeldungen ergeben hat. Der Vorstand hat die Charta, in Anwendung des Reglementes und unter Hinzufügung des Interventionsrechtes aller Erwachsenen, an der letzten Vorstandssitzung genehmigt. In einer Arbeitsgruppe, bestehend aus UP. Meyer, E. Räuftlin, M. Okle, A. + J. Limbach und K. Bertschi wird nun die Einsetzung geplant, die im Rahmen des Siedlungsfestes erfolgen soll.

M. Schelker stört sich daran, dass in den Siedlungsgassen Fussball gespielt werden darf. UP. Meyer ergänzt, dass dies nur mit Softbällen gestattet sein soll, Fussball mit Lederbällen ist entweder auf dem Spielfeld oder auf dem Schulhausareal zu spielen. Weiter möchte Herr Schelker Ruhezeiten festgelegt haben. UP. Meyer verweist auf das Reglement, in dem abends Ruhezeiten (Winter 19.00 Uhr und im Sommer 21.00 Uhr, sowie Verweis auf das Ortspolizeireglement) festgehalten sind. Damals wurde es abgelehnt, auch Ruhezeiten über den Mittag einzuführen.

c) Informationen aus dem Verein RastRaum

Herr Bühler orientiert über die Tätigkeiten des Vereins RastRaum:

Die nächste Hauptversammlung am 12. Juni 2004, soll wiederum mit einem Siedlungsfest mit der Einsetzung der Chinder-Charta begangen werden. Alle Genossenschafter sind dazu eingeladen. Bitte Anmeldetalons verwenden.

Die Reservation des RastRaumes kann im Kalender, der sich im Schrank der Spielhalle befindet, selbst vorgenommen werden. Auswärtige können sich auch bei Herrn Bühler melden.

- d) R. Bürgi kommt auf die Erledigung der Garantiarbeiten der Gemeinschaftsanlagen in der 1. Etappe zurück. Diese Erledigung scheint zu versanden. Herr Zürcher erklärt, dass für diese Erledigung Herr Schweizer zuständig ist. UP. Meyer wird sich, via Herrn Zürcher, darum bemühen, dass dies noch abgeschlossen werden kann. Herr Zürcher wird ihm zu diesem Zweck das Abnahmeprotokoll zustellen.
- e) Herr Scheidegger fragt nach einer Stellvertretung des Siedlungswartes. Dies wird bei nächster Gelegenheit mitgeteilt.

Ende der Versammlung: 21.00 Uhr

Der Vorsitzende lädt zu seinem Abschied zu einem Umtrunk im Rastraum ein.

Bern, 13. Mai 2004

Die Protokollführerin:

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Friedrich', written in a cursive style.

Beilagen:
Anwesenheitsliste
Revisorenbericht