

**Protokoll der ausserordentlichen Generalversammlung
vom 28. November 2024
Kreuz Nidau**

Vorsitz: Valérie Kessi
Protokoll: Adeline Volery
Beginn: Beginn: 18.30 Uhr Schluss: 20:00 Uhr

Traktanden:

1. Begrüssung / Appell
2. Wahl der Stimmzähler:innen und Protokollleser:innen
3. Budget 2025
4. Wahl neues Vorstandsmitglied
5. Informationen aus dem Vorstand und Kommissionen
6. Verschiedenes

Begrüssung und Vorstellung der Gäste

Die Präsidentin der EBG Nidau, Valérie Kessi, heisst alle Teilnehmenden herzlich willkommen.

Die heutige GV wird in der Muttersprache jeweiligen Vorstellenden abgehalten. Ausnahmen sind wichtige Information für Abstimmungen.

Es sind keine schriftlichen Anträge beim Vorstand eingegangen.

Als Gäste:

Philipp Luggen, Verex Treuhand
Gilles Keller, Keller Wärme & Wasser AG

Neuigkeiten aus der Geschäftsstelle:

Caroline Staub tritt ab dem 16. November als neue Geschäftsführerin der Geschäftsstelle ein. Sie stellt sich kurz vor.

1 Appell

35 Stimmberechtigte haben sich schriftlich abgemeldet.
43 Stimmberechtigte haben sich angemeldet
51 Stimmkarten sind verteilt worden

2 Wahl der Stimmzähler:innen und Protokollese:innen

Vorgeschlagene Stimmzählende: Sommer Andrea & Loretan Silke

Die Stimmzählende sind mit grosser Mehrheit gewählt.

Vorgeschlagene Protokollese: Induni Paolo & Oltmanns Thomas

Die Protokollese sind mit grosser Mehrheit gewählt.

3 Budget 2025

Lucy Rohde und Yves Häberli stellen das Budget 2025 auf deutsch und französisch vor:

Auf der Ertragsseite rechnen wir gegenüber dem Budget 2024 mit leicht höheren Mietzinseinnahmen um rund CHF 75'000, wobei sich darin die nach wie vor laufenden gestaffelten Mietzinserhöhungen im Hofmattenquartier wegen dem Mietzinserhöhungsprozess sowie die Neuvermietungen nach Instandstellung aufgrund Wohnungswechsel abzeichnen.

Bei den Ertragsminderungen sind die Leerstände etwas tiefer geschätzt als im Vorjahr, da sich diese in den letzten beiden Jahren auf einem Höchststand bewegt haben dürften. Mietzinsausfälle infolge Nichtbezahlens von Mieten sind in der Höhe von 10'000 CHF budgetiert, wurden in unserer Genossenschaft aber bisher kaum realisiert.

Insgesamt erhöht sich der erwartete Nettoertrag für das Jahr 2025 um gut CHF 100'000 auf CHF 2,36 Millionen.

Bei den Aufwänden planen wir teuerungsbedingt mit leicht höheren Personalkosten als 2024. Der Vorstand hat im laufenden Jahr Neurekrutierungen getätigt und für das Jahr 2025 zudem neue Entschädigungsrichtlinien erstellt. Dies führte zu Änderungen in den untergeordneten Positionen, wobei neu insbesondere Sozialleistungen des Präsidiums sowie Weiterbildungen des Personals unter diversen Kosten berücksichtigt wurden. Demgegenüber wurde der Anteil an den Personalkosten in der Verwaltung etwas reduziert, was das niedrigere Pensum der künftigen Geschäftsleitung besser abbilden dürfte.

Auf der Ausgabenseite ist insbesondere die Position Unterhalt und Reparaturen hervorzuheben. Wir dürfen davon ausgehen, dass 2025 mit rund CHF 2,3 Millionen ein weiterer signifikanter Anteil an den Sanierungsinvestitionen im Hofmatten anfallen wird. Nach dem diesjährigen Abschluss der Kanalisationsarbeiten geht es dabei um die verbliebenen Fernwärmeanschlüsse der Häuserzeilen nördlich der Genossenschaftstrasse.

Gleichzeitig werden wir für die Instandsetzung von Wohnungen und Häuser im Hofmatten deutlich weniger Mittel zur Verfügung haben als in den vergangenen beiden Jahren. Der Vorstand und die Kommissionen stehen vor der Herausforderung, die knapperen Mittel so einzusetzen, dass an der bisherigen Unterhaltsstrategie dennoch festgehalten werden kann.

Die übrigen Aufwandspositionen orientieren sich an den Erfahrungswerten des laufenden Jahres, wobei der Anstieg der Versicherungsprämien um rund CHF 10'000 aufgrund der Neueinschätzung von 2023 eingepreist wurde.

Der gesamte Betriebsaufwand schlägt somit mit 4.16 Millionen zu Buche. Knapp 2,3 Millionen davon werden über zusätzliche Hypotheken gedeckt. Der restliche Aufwand von 1,86 Millionen kann über den Nettoertrag erfolgen.

Die Investitionen in Heizungen und Kanalisation lassen sich als Wertsteigerungen verbuchen, weshalb die Aktivierung von CHF 2'27 Millionen im vorliegenden Budget bereits mitveranschlagt wird. Durch die Aufnahme der benötigten Hypotheken über CHF 2,3 Mio. steigen auch unsere Finanzierungskosten auf total 269 TCHF für das Jahr 2025 und liegen somit mehr als doppelt so hoch als im Jahr 2023.

Die finanzielle Situation der EBG-Nidau erlaubt für das Budget 2025 keinen weiteren Jahresverlust. Da die Einnahmen und der Kreditrahmen für die Sanierungsprojekte wenig Spielraum erlauben, musste insbesondere bei den Unterhaltsarbeiten zurückhaltend budgetiert werden. Auch die neue Personalsituation erschweren dem Vorstand Voraussagen, wobei auch hier finanzieller Spielraum fehlt. Mit dem vorliegenden Budget kann der Vorstand der Generalversammlung jedoch ein positives Jahresergebnis von 1'000 CHF präsentieren.

Frage Genossenschafterin

Im Rennweg sind keine Kosten geplant. Heisst das, dass die Sanierung am Rennweg abgeschlossen ist?

Antwort Vorstand: Wir rechnen damit, dass die Sanierungen per Ende Jahr abgeschlossen sind. Die Heizung im Rennweg wird erst 2026 ein Thema.

Frage Genossenschaftler

Bezüglich der Gesamtverschuldung. Wie sieht die Verschuldung aus und wie wird sie sich entwickeln?

Antwort Vorstand: Im Vergleich mit einer durchschnittlichen Zürcher Genossenschaft ist unser Hypothekenanteil an der Immobilienfinanzierung deutlich höher. Die Finanzierungskosten steigen insbesondere im laufenden Jahr sprunghaft an (2024) und werden sich im nächsten Jahr mehr als verdoppeln.

Anschlussfrage: Auf welcher Zinsbasis erfolgt diese Hochrechnung der Finanzierungskosten?

Antwort Vorstand: Für die Jahre 2024 und 2025 rechnen wir mit durchschnittlich 2%. Das verdeutlicht auch das Risiko steigender Zinsen. Sollten wir eines Tages bei 5% sein, kann sich der Finanzierungsaufwand erneut mehr als verdoppeln.

Abstimmung über das Budget 2025: Das Budget 2025 wird einstimmig angenommen.

Gegenstimmen: 0

Enthaltungen: 0

4 Wahl neues Vorstandsmitglied

Noémie Aebischer stellt sich kurz vor und ist sehr motiviert, sich künftig im Vorstand zu engagieren.

Abstimmung:

Noémie Aebischer wird einstimmig als neues Vorstandsmitglied gewählt.

Gegenstimmen: 0

Enthaltungen: 0

Die GV gratuliert dem neu gewählten Vorstandsmitglied mit Applaus.

5 Informationen aus dem Vorstand und Kommissionen

Rennweg: nächste Schritte Sanierung

- Die erste Etappe Rennweg 76-82 wurde fertiggestellt und das Gerüst rückgebaut
- Zweite Etappe: Bedachungsarbeiten am Rennweg 68-74 liegen im Zeitplan und werden im Dezember abgenommen
- Die Holzuntersicht des Vordaches auf der Gartenseite ist zu feucht zum Streichen. Deshalb Gerüstabbau voraussichtlich erst nächstes Jahr.

Hofmatten: Heizungen

Inbetriebnahme der Heizungen

- Die Inbetriebnahme der ersten Etappe hat im Oktober stattgefunden.
- Die zweite Etappe erfolgt im Sommer 2025.
- Wir bedauern die Pannen, welche während der Inbetriebnahme stattgefunden haben.
- Danken euch für die Geduld und das Verständnis.

Änderung im Kellerraum

- Keller sind Nebenräume. Die Mietzinse sind auf die Wohnfläche berechnet.
- Daher keine Anpassung der Mietzinse aufgrund geringerer oder mehr Fläche im Keller.

Versorgung

- Fernwärme ist eine zuverlässige Heizquelle
- ESB ist verantwortlich für die Wärmelieferung 365 pro Jahr. Es gibt Serviceverträge mit den Energielieferanten, wo bei Ausfällen schnell reagiert werden kann.
- Bei Pannen im ganzen Quartier und bei den Unterstationen, via Geschäftsstelle melden.

Anschlussprinzip

- Gewisse Mieter haben die Wärmeübergabestation mit der Steuerung
- Die Abbildung zeigt stellvertretend die Übergabestation auf den Heizungskreislauf und die Warmwasseraufbereitung.
- Der blaue Stahltank ist das Expansionsgefäss. Im Sommer wird nicht geheizt. Das System ist in sich geschlossen und generiert Druck zwischen 1-2 bar bei Temperaturschwankungen. Dieser Tank ist dafür da, dass dieser Druckausgleich stattfinden kann.

Heizperiode

- Die witterungsgeführte Regelung steuert die Heizung anhand der Aussentemperatur. Der Aussenfühler misst, wie kalt es draussen ist, die Heizungssteuerung passt die Vorlauftemperatur automatisch an.
 - Ist es draussen sehr kalt, werden die Radiatoren wärmer. Wird es wärmer, senkt die Heizung die Temperatur. Dadurch bleibt es drinnen immer angenehm und die Heizung spart Energie, weil sie nicht mehr heizt als nötig.
 - Die Heizkurve legt dabei fest, wie stark die Temperatur steigen oder sinken soll – sie kann je nach Haus individuell eingestellt werden.
- Die Bedienungsanleitung liegt bei der Heizung. Wir bitten darum, keine Einstellungen zu ändern.

Warmwasseraufbereitung

- Ist ganzjährig über die Fernwärme
- Für Revisionszwecken oder bei Pannen können die Boiler an den Strom gehängt werden.
- Warmwasser ist auch bei einem Ausfall garantiert.

Aufgaben als Genossenschaftler:in

- Die Zählerstände müssen periodisch manuell an die Geschäftsstelle gemeldet werden.
- Melden bei fehlender Wärme auf den Unterstationen.
 - Kein Warmwasser
 - Keine warmen Radiatoren
- Bei längerer Abwesenheit: Vereinbaren Sie mit den Nachbarn, dass der Zugang zur Heizung gewährleistet ist.
- Anlagedruck kontrollieren
- Die Übergabestation muss immer zugänglich sein. Es dürfen keine Gegenstände angelehnt oder angehängt werden

Heizkörper Entlüften

- Die Heizkörper dürfen selbst entlüftet werden, bitte beachtet im Keller die Druckanzeige, die zwischen 1 und 2 bar liegen sollte.
- Unter 1 bar bitte der Geschäftsstelle melden

Frage Genossenschafter:in

Wird das Provisorium nach der Realisierung der 2. Etappe zurückgebaut?

Antwort Vorstand: Das können wir leider noch nicht beantworten. Wir haben bereits Fernwärme, das Provisorium (Heizcontainer) liefert die Wärme anstelle des Sees.

Anschlussfrage: ... und ab wann kommt die Fernwärme dann vom See?

Antwort Vorstand: Wir wissen noch nicht, per wann wir angeschlossen werden.

Frage Genossenschafter:in:

Kann man an den Heizkörpern nicht mehr wärmer/weniger warm einstellen?

Antwort Keller: Nein, muss man auch nicht. Der Heizkörper ist entweder an oder aus. Auf Stufe 3 ist man auf einem Temperaturmittel von ca. 21 Grad.

Wenn man bspw. Mit offenem Fenster schläft, dann besser den Radiator ganz zurückdrehen.

Frage Genossenschafter:in

Wir haben Heizkörper, die oben warm sind und unten kalt

Antwort Keller: Das kann diverse Gründe haben. Dies bitte bei der Geschäftsstelle melden.

Frage Genossenschafter:in

Wie regelmässig muss man den Druck kontrollieren

Antwort Keller: Am Anfang ist es sicher gut, wenn man ca. 1x die Woche den Druck im Keller kontrolliert. Spätestens nach einem Jahr, wenn alles sauber eingestellt ist, muss man i.d.R. nur noch alle paar Monate kontrollieren.

Hofmatten: Aussenraum Hofmatten

In Zusammenarbeit mit Valentin Imfeld hat der Vorstand eine Anfrage bei der Gemeinde zur Umgestaltung der Grünflächen eingegeben. Weitere Infos dazu kann man bei der Geschäftsstelle einholen.

6 Verschiedenes

Buchpublikation Eduard Lanz

Für die neue Buch-Publikation über den Bieler Architekten Eduard Lanz (gelbe Häuser), werden Personen gesucht, die sich und evtl. Ihre Wohnung für ein Fotoessay zur Verfügung stellen würden.

Entschädigungsrichtlinien

Entschädigungen und Sitzungsgelder werden in den Entschädigungsrichtlinien festgelegt (gem. Statuten Art. 21)

- Die letzte Version stammt aus dem Jahr 2018. Vergleichswerte von anderen Genossenschaften wurden dazu eingeholt.
- Eine neue Version tritt 2025 in Kraft.
- Hauptsächlich Präzisierungen der Entschädigungen für Vorstand, Kommissionen und (Co/Vize)-Präsidium sowie Arbeitsgruppen, interne und externe Beauftragte
- Die GPK hat die Änderungen geprüft und für gut befunden

Das Dokument kann in der Geschäftsstelle eingesehen werden

Haus- und Gartenordnung

- Wird aktuell durch den Vorstand überarbeitet.
- Wir suchen 2 Personen aus der Genossenschaft, um Feedback dazu zu erhalten. Dies auch, um die Akzeptanz der Papiere zu erhöhen.

Projekte Wäscheleineplatz

Eingegeben Projekte waren die Boccia-Bahn, Gemeinschaftshühner und Sauna. Als Vorstand hat man ihnen das OK gegeben für einen Pilot von einem Jahr. Bei Fragen kann man sich bei den Projektverantwortlichen Personen melden.

Events

Adventsapéro durch EBG

- Anlässlich des ersten Adventsfensters lädt der Vorstand am 1. Dezember zum Adventsapéro ein.
- Ein grosses Dankeschön gilt dem Quartierleist für die Organisation

Jubiläum 101 Jahre Rennweg

- Für die Bewohner von Rennweg
- Save the date: 21.06.2025, von 11h00 bis 16h00
- Weindegustation, kleines Buffet und Animationen

Quartierleist

- Die nächsten Anlässe sind
 - 1.-24. Dezember Adventsfenster
 - 6. Dezember Chlauser
 - 12. Januar 2025 Neujahrsapéro
 - Der Quartierleist sucht auch noch neue Mitglieder für in den Vorstand
 - Immer am letzten Freitag vom Montag findet der Spieleabend im Genosaal statt.

Organisatorisches

Bitte beachtet die angepassten Öffnungszeiten der Geschäftsstelle im Dezember.

Votum Genossenschaftler:in

Bitte an diejenigen Personen, welche den Genosaal mieten, dass beim Aufstellen und Aufräumen des Saals die Anweisungen befolgt werden und die Stühle und Tische nicht über den Boden geschoben werden. Dies verursacht viel Lärm.

Schlusswort

Abschliessend dankt Valérie Kessi den Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftlern, der Geschäftsstelle für die Anwesenheit.

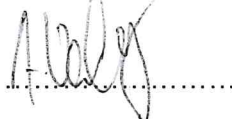
Präsidentin

Valérie Kessi



Protokoll

Adeline Volery



Das Protokoll wurde von **Paolo Induni und Thomas Oltmanns** gelesen und für richtig erklärt:

Datum: 9.1.25

Unterschrift 

Datum: 14.1.25

Unterschrift 