

Protokoll der 118. Generalversammlung der Eisenbahner-Baugenossenschaft Bern

vom Dienstag, 18. Juni 2024, 19.00 Uhr,

**im Unionssaal des Hotel Bern,
Zeughausgasse 9, in Bern**

Traktanden

1. Begrüssung und Wahl GV-Organe (Tagespräsident/in, Stimmenzähler/innen, Protokollführung)
2. Genehmigung des Protokolls der 117. ordentlichen Generalversammlung vom 15. Juni 2023
3. Jahresbericht und Jahresrechnung 2023
4. Erläuterungen zum Budget 2024
5. Wahlen
6. Öffnung der EBG Bern/Änderung der Statuten per 18. Juni 2024
7. Informationen zu Neubauprojekten und Dekarbonisierung
8. Allgemeine Informationen
9. Verschiedenes

1. Begrüssung und Wahl GV-Organe (Tagespräsident/in, Stimmzähler/innen, Protokollführung)

Der Präsident Ruedi Wachter begrüsst die Anwesenden zur 118. ordentlichen GV der EBG und stellt die Vorstandsmitglieder und Mitarbeitenden der Geschäftsstelle vor. Der Präsident vermerkt, dass die GV rechtzeitig einberufen wurde (gemäss Art. 26 der Statuten). Der Präsident begrüsst insbesondere auch den Notar, Herrn Micael Schweizer, der für das Traktandum der Statutenrevision (Tr. 6) zur Verfügung steht, sowie Herrn Björn Kummer von der Revisionsstelle.

Ruedi Wachter stellt sich als Tagespräsident zur Verfügung. Als Stimmzähler werden gewählt: Beat Wenger (Tisch 1 und zusätzliche Stühle), Thomas Wehrli (Tisch 2), Hene Junker (Tisch 3), Pascal Amez-Droz (Tisch 4 und Vorstandstisch). Als Protokollführer wird René Bloch gewählt (jeweils ohne Gegenstimmen).

Es sind bei der initialen Zählung zu Beginn der Versammlung 141 stimmberechtigte Genossenschafterinnen und Genossenschafter anwesend (**inkl. Vertretungsvollmachten**). Der Präsident zeigt sich ob der guten Beteiligung erfreut. Das Absolute Mehr ist mit 71 Stimmen erreicht, das Qualifizierte Mehr mit 94 Stimmen.

Der Präsident informiert, dass das Protokoll sich darauf beschränken wird, die Informationen und Diskussionen zusammenzufassen sowie die Beschlüsse festzuhalten. Auf die Protokollierung einzelner Voten mit Namensnennung wird verzichtet. Wer um eine namentliche Protokollierung eines Votums erwünscht, möge dies entsprechend deklarieren.

2. Genehmigung des Protokolls der 117. ordentlichen Generalversammlung vom 15. Juni 2023

Das Protokoll der 117. ordentlichen Generalversammlung vom 15. Juni 2023 wurde auf www.ebgbern.ch in der Rubrik «Downloads» veröffentlicht und konnte auf der Geschäftsstelle verlangt werden. Es gibt keine Wortmeldungen zum Protokoll. Die GV stimmt über das Protokoll der ordentlichen GV 2023 ab und genehmigt es einstimmig bei 2 Enthaltungen.

3. Jahresbericht und Jahresrechnung 2023

Der Präsident ruft die Befugnisse der GV mit den vier Genehmigungsschritten in Erinnerung:

- Art. 25 Abs. 1 Bst. c der Statuten: Genehmigung des Geschäftsberichts.
- Art. 25 Abs. 1 Bst. d der Statuten: Abnahme der Jahresrechnung.
- Art. 25 Abs. 1 Bst. d der Statuten: Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinns.
- Art. 25 Abs. 1 Bst. e der Statuten: Entlastung der Mitglieder des Vorstands (Déchargeerteilung).

Vor der Déchargeerteilung ist der Bericht der Geschäftsprüfungskommission (GPK) traktandiert.

Geschäftsbericht 2023

Der Präsident verweist auf den Geschäftsbericht mit den Berichten der drei Kommissionen des Vorstands (Kommission für Bau und Unterhalt (BUK), Verwaltungskommission (VeK), Kommission für Kultur und Soziales (KKS)) auf den Seiten 11 bis 19 des Jahresberichts 2023. Der Präsident dankt für die geleistete

Arbeit und den grossen Einsatz der Siedlungskommissionen, der GPK, der Vorsorgekommission, der ehrenamtlichen Helferinnen und Helfer sowie der Geschäftsstelle und des Vorstands.

Es gibt keine Wortmeldungen zum Geschäftsbericht. Die GV genehmigt den Geschäftsbericht 2023 einstimmig.

Jahresrechnung

Der Präsident übergibt das Wort an den Geschäftsführer Rolf Schneider. Die Jahresrechnung 2023 mit den zugehörigen Erläuterungen findet sich auf den Seiten 24 bis 37 des Jahresberichts. Der Geschäftsführer fasst das Rechnungsjahr als ein gutes zusammen und verweist auf einige wenige Eckpunkte der Jahresrechnung. Die Bilanzsumme betrug per Bilanzstichtag 31.12.2023 CHF 123 642 855.82. Gegenüber dem Vorjahr entspricht dies einer Verringerung von CHF 2 316 725.76 bzw. 1,84 Prozent. Diese erklärt sich durch die tiefere Liquidität auf der Aktivseite sowie die geringeren Positionen beim kurzfristigen Fremdkapital.

Die Anlagewerte sind in der Siedlung Weissenstein (Sanierungen der MFH am Martiplatz) und in der Siedlung Blumenfeld (Küchen- und Badsanierungen, Lifteinbau) gestiegen. Weitere Veränderungen bei den Anlagewerten ergaben sich aufgrund der Ausgaben in der Projektphase bei den Neubauprojekten Baufeld O1 Holliger und Längsbau Brünnen. In der Erfolgsrechnung blieben die Mietzinseinnahmen mit CHF 11 341 693.00 im Vergleich mit dem Vorjahr praktisch unverändert. Der totale Betriebsaufwand fiel mit CHF 4 574 410.20 um ca. CHF 700 000 tiefer als im Vorjahr aus (was höhere Abschreibungen ermöglicht). Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) beträgt ca. CHF 130 000 mehr als im Vorjahr.

Der Geschäftsführer verweist auf die Neubewertung der amtlichen Werte der Liegenschaften per 1.1.2020. Die EBG hatte gegen eine Vielzahl dieser neuen amtlichen Werte mit dem Verweis auf den geringeren Ertragswert infolge Vermietung unter dem Marktwert Einspruch erhoben. Die Steuerverwaltung wies die Einsprache der EBG mit Schreiben vom 13.12.2023 jedoch ab. Dies bedeutet, dass auch in Zukunft höhere Liegenschaftssteuern auf den EBG-Liegenschaften anfallen werden. Dadurch erklären sich die Mehrkosten in den Positionen Steuern und Beiträge.

Die tieferen Unterhalts- und Reparaturkosten in der Höhe von CHF 2.76 Millionen sind im Langzeitvergleich nicht ungewöhnlich. Die Verwaltungskosten blieben unter dem Budget (die Stelle des Beauftragten für Kultur und Soziales blieb einige Monate vakant). Die Abschreibungen waren mit CHF 3 521 072.10 deutlich über dem Budget.

Der Fonds für Sanierungs- und Neubauprojekte (FSN) hatte per 31.12.2023 einen Schlussaldo von CHF 954 000.

Bezüglich des ausserordentlichen Aufwands (S. 31 des Jahresberichts) erläutert der Geschäftsführer, dass Rückstellungen in der Höhe von CHF 80 000 für Nachzahlungen von Liegenschaftssteuern (s.o.) sowie von CHF 50 000 für die Sicherstellung der Altersvorsorge (Deckungsgrad) gebildet wurden. Der Geschäftsführer verzichtet auf eine Hypothekarübersicht und verweist auf das Schwerpunktthema im Jahresbericht (S. 5-8).

Auf die Frage, worum es sich bei den Nebenerlösen handle, erklärt der Geschäftsführer, dass die Geschäftsstelle 2 bis 3 Drittmandate in der Immobilienwirtschaft betreut (Verwaltungsmandate auf Kundenwunsch). Pro Jahr ergibt sich hieraus ein Ertrag von CHF 60 000 – 70 000.

Es gibt keine weiteren Wortmeldungen aus der GV. Rolf Schneider bedankt sich bei Christine Althaus für die hervorragende Buchhaltung. Die GV schliesst sich dem Dank mit Applaus an.

Revisionsbericht

Die Jahresrechnung wurde von Balmer-Etienne AG geprüft. Der anwesende Revisor, Herr Björn Kummer, informiert, dass die Buchhaltung ordnungsgemäss und sehr sauber geführt wurde. Die Finanzierung der

EBG sei sehr gesund. Entsprechend konnte ein Bericht ohne Einschränkungen und Hinweise abgegeben werden (S. 34 des Jahresberichts). Herr Kummer empfiehlt der GV, die Jahresrechnung wie auch den Antrag zur Verwendung des Bilanzgewinns zu genehmigen.

Es gibt keine Wortmeldungen zum Bericht der Revisionsstelle.

Die GV genehmigt einstimmig die Jahresrechnung 2023.

Der Präsident bedankt sich bei Christine Althaus und bei Rolf Schneider für die verlässliche Arbeit.

Gewinnverwendung

Der Präsident informiert über die Gewinnverwendung. Der Vorstand beantragt, CHF 2 000 dem Reservefonds und CHF 2 427.76 den freien Reserven zuzuweisen.

Es gibt keine Wortmeldungen zur Gewinnverwendung. Die GV genehmigt die vorgeschlagene Gewinnverwendung einstimmig.

Bericht der GPK

Der Bericht der GPK ist auf Seite 38 des Jahresberichts abgedruckt. Die GPK verzichtet auf eine ergänzende Wortmeldung. Es gibt keine Wortmeldungen aus der GV.

Nach der Genehmigung des Geschäftsberichtes, der Jahresrechnung und der Gewinnverteilung sowie nach der Entgegennahme des Berichtes der GPK beantragt der Präsident, dem Vorstand im Sinne von Art. 25 Abs. 1 Bst. e der Statuten Décharge zu erteilen. Es gibt keine Wortmeldungen zur beantragten Déchargeerteilung. Die GV erteilt dem Vorstand für das Jahr 2023 ohne Gegenstimmen Décharge. Der Präsident bedankt sich namens des Vorstands für das entgegengebrachte Vertrauen. Die GV bedankt sich mit Applaus.

4. Erläuterungen zum Budget 2024

Der Geschäftsführer führt anschliessend durch das Budget 2024 (S. 39 des Jahresberichts). Die budgetierten Mieterträge sind mit CHF 11 232 358.00 aufgrund der erfolgten Sanierungen etwas höher. Die Ausgangslage für 2024 ist grundsolide. Beim Aufwand nimmt der Personalaufwand etwas zu (Vollbesetzung auf der Geschäftsstelle). Es ist für 2024 ein sehr ähnliches Ergebnis wie 2023 zu erwarten.

Es gibt keine Wortmeldungen zum Budget.

5. Wahlen

Revisionsstelle

Gemäss Artikel 35 Absatz 3 der Statuten wird die Revisionsstelle jeweils für ein Jahr gewählt, sie ist wieder wählbar. Am 1.1.2024 hat sich Dr. Röthlisberger AG mit Balmer-Etienne AG zusammen geschlossen. Der Vorstand beantragt, Balmer-Etienne AG als Revisionsstelle für das Geschäftsjahr 2024 wiederzuwählen. Die GV stimmt dem Antrag einstimmig, ohne Gegenstimmen, zu. Der Präsident freut sich auf die weitere Zusammenarbeit mit der Revisionsstelle.

6. Öffnung der EBG Bern/Änderung der Statuten per 18. Juni 2024

Der Präsident führt in das Geschäft ein und verweist auf die den Genossenschafterinnen und Genossenschaffern zugewandene Broschüre «Öffnung der EBG und weitere Anpassungen der Statuten». Das Traktandum beinhaltet zwei Abstimmungen:

- die Abstimmung über die Öffnung der EBG Bern, wobei dazu der Zweck (Art. 3 Abs. 1) sowie die Grundsätze zur Vermietung (Art. 4 Abs. 1) abgeändert werden;
- die Abstimmung über diverse weitere Änderungen.

Lea Gerber und René Bloch führen durch den ersten Teil (Öffnung der EBG), der Notar Micael Schweizer ist für dieses Traktandum anwesend. Lea Gerber fasst die Sachlage zusammen: Am 19. Oktober 2023 fand ein Informations- und Diskussionsanlass im Quartierraum der Siedlung Holliger statt, gefolgt von einem ausführlichen Bericht in den EBG-Nachrichten. Die Öffnung war Thema an allen sieben Siedlungsversammlungen sowie am Treffen der Siedlungskommissionen vom 13. März 2024. Anlässlich dieser Diskussionen zeigte sich grossmehrheitlich eine Zustimmung für eine Öffnung der EBG; es gab einzelne kritische Stimmen. Der Vorstand schlägt eine Revision der EBG-Statuten vor, um die Genossenschaft zu öffnen. Art. 3 (Zweck und Mittel) sowie Art. 4 (Grundsätze zur Vermietung) der Statuten sollen wie folgt angepasst werden:

Statuten vom 16. Juni 2022	Vorschlag neue Statuten	Anpassungsgrund
<p>Zweck und Mittel Art. 3 Abs. 1 Die Genossenschaft verfolgt den Zweck, in gemeinsamer Selbsthilfe und Mitverantwortung ihren Mitgliedern gesunden und preisgünstigen Wohnraum zu verschaffen und zu erhalten. Sie ist bestrebt, Wohnraum in erster Linie an aktive und pensionierte Mitarbeitende der Konzerne SBB, Post und Swisscom, der EBG Bern sowie von öffentlichen Verwaltungen und des öffentlichen Verkehrs anzubieten. Sie fördert das Zusammenleben im Sinne gesamtgesellschaftlicher Verantwortung und gegenseitiger Solidarität.</p>	<p>Zweck und Mittel Art. 3 Abs. 1 Die Genossenschaft verfolgt den Zweck, in gemeinsamer Selbsthilfe und Mitverantwortung ihren Mitgliedern gesunden und preisgünstigen Wohnraum zu verschaffen und zu erhalten. Sie ist bestrebt, Wohnraum in erster Linie an aktive und pensionierte Mitarbeitende der Konzerne SBB, Post und Swisscom, der EBG Bern sowie von öffentlichen Verwaltungen und des öffentlichen Verkehrs anzubieten. Sie ist bestrebt, Räume für alle Bevölkerungskreise anzubieten, insbesondere auch für Alleinstehende, Familien, Menschen mit besonderen Bedürfnissen und Betagte. Sie fördert das Zusammenleben im Sinne gesamtgesellschaftlicher Verantwortung und gegenseitiger Solidarität.</p>	EBG-Öffnung; Wegfall der Priorisierung
<p>Grundsätze zur Vermietung Art. 4 Abs. 1 Die Vermietung ist im Rahmen der nachfolgenden Bestimmungen Aufgabe des Vorstandes, der darüber Vermietungsrichtlinien erlässt. Bei Neuvermietungen werden die Wohnobjekte in erster Linie an aktive und pensionierte Mitarbeitende der Konzerne SBB, Post und Swisscom, der EBG Bern sowie der öffentlichen Verwaltungen und des öffentlichen Verkehrs vermietet.</p>	<p>Grundsätze zur Vermietung Art. 4 Abs. 1 Die Vermietung ist im Rahmen der nachfolgenden Bestimmungen Aufgabe des Vorstandes, der darüber Vermietungsrichtlinien erlässt. Bei Neuvermietungen werden die Wohnobjekte in erster Linie an aktive und pensionierte Mitarbeitende der Konzerne SBB, Post und Swisscom, der EBG Bern sowie der öffentlichen Verwaltungen und des öffentlichen Verkehrs vermietet.</p>	EBG-Öffnung; Wegfall der Priorisierung

Die Anpassungen führen zu einem Wegfall der Priorisierung von Mitarbeitenden der Konzerne SBB, Post, Swisscom sowie von öffentlichen Verwaltungen und des öffentlichen Verkehrs. Lea Gerber verweist auf folgende Argumente zugunsten einer Öffnung:

- Fairness: Die Priorisierung von Staatsangestellten ist schwierig zu begründen. Viele Berufsgruppen mit tendenziell tieferen Löhnen müssen hinten anstehen oder kommen gar nicht zum Zug.
- Alter Zopf: Fast alle Genossenschaftswohnungen in der Schweiz sind grundsätzlich für alle Bevölkerungsgruppen zugänglich. Andere EBGs in der Schweiz haben den Öffnungsschritt bereits gemacht (z.B. EBG Luzern, EBG beider Basel).

- Anpassung an gelebte Realität: Faktisch vermietet die EBG bereits jetzt viele Wohnungen ausserhalb der priorisierten Zielgruppe.
- Chance für alle Siedlungen: Die Öffnung erlaubt es der EBG, sich gezielt an Menschen zu richten, die im Raum Bern genossenschaftlich wohnen und das gemeinschaftliche Zusammenleben pflegen wollen.
- Chance für Neubauprojekte: Die EBG plant zwei Neubauprojekte mit über 100 Wohnungen. Für eine stimmige Erstvermietung ist die Priorisierung auf gewisse Arbeitgeber hinderlich.
- Mit der Zeit gehen: Es ist schwierig zu begründen, warum Genossenschaftswohnungen auf Baurechtsland der Stadt Bern nur gewissen Personenkreisen zur Verfügung stehen. Es ist unwahrscheinlich, dass uns die Stadt Bern weiterhin Land im Baurecht abgibt, wenn nur ein (privilegierter) Teil der Bevölkerung Zugang zu unseren Wohnungen hat.

René Bloch führt anschliessend durch die Diskussion Das Vorhaben wird in einzelnen Wortmeldungen mehrheitlich begrüsst: Man müsse mit der Zeit gehen, alle müssten die gleichen Chancen haben. Fragen und vereinzelte Bedenken gibt es zur Umsetzung, zumal die Anzahl potentiell interessierter Mieterinnen und Mieter steigen dürfte und die Kriterien unklar seien.

Ziel ist eine möglichst geeignete Durchmischung mit Blick auf das genossenschaftliche Wohnen. Der Vorstand stellt die Einsetzung einer Arbeitsgruppe für die Anpassung der geeigneten Vermietungsrichtlinien und die Vergabepaxis in Aussicht. Die Siedlungskommissionen sind nicht Teil der Arbeitsgruppe, sollen aber nach Möglichkeit in geeigneter Form einbezogen werden.

Nach Abschluss der Diskussion beantragt der Präsident im Namen des Vorstandes, die Statuten der Genossenschaft in Art 3 Abs. 1 (Zweck, erster Teil) und in Art. 4. Abs. 1 (Grundsätze zur Vermietung) abzuändern.

Bei der Abstimmung sind 136 Genossenschafterinnen und Genossenschafter (inkl. Vertretungsvollmachten) im Saal anwesend. Zwei Drittel der abgegebenen Stimmen betragen 91 Stimmen.

Die GV genehmigt in offener Abstimmung die Änderung von Art. 3 Abs. 1 (Zweck, erster Teil) sowie von Art. 4 Abs. 1 (Grundsätze zur Vermietung) mit 119 Stimmen zu 6 Gegenstimmen und 11 Enthaltungen. Die Mehrheit von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen ist erreicht.

Diverse weitere Änderungen

Orvil Häusler erklärt anschliessend die weiteren vom Vorstand vorgeschlagenen Abänderungen der Statuten. Sie betreffen folgende Artikel:

- Art. 3 Abs. 1 (Zweiter Teil; Raumvermietung für andere Nutzungen):

Statuten vom 16. Juni 2022	Vorschlag neue Statuten	Anpassungsgrund
Zweck und Mittel Art. 3 Abs. 1 Bisher nicht in den Statuten aufgeführt	Zweck und Mittel Art. 3 Abs. 1 Die Genossenschaft kann in ihren Gebäuden Räume für Gewerbe sowie geschäftliche oder öffentliche Dienstleistungen anbieten.	Vermietung von Räumen der EBG zu anderen Nutzungen (z.B. Schulen, Kindergärten, Gewerbe) als Wohnraum

- Art. 12 (Eheschutz, Ehetrennung, Ehetrennung):

Statuten vom 16. Juni 2022	Vorschlag neue Statuten	Anpassungsgrund
Eheschutz, Ehescheidung, Ehetrennung Art. 12, Titel	Eheschutz, Ehescheidung, Ehetrennung Auflösung des Zusammenlebens von Ehepaaren und Paaren In eingetragener Partnerschaft Art. 12, Titel	Sprachliche Anpassung
Art. 12 Abs. 1 Weist das Gericht in einem Eheschutzentscheid oder Trennungsurteil die Benützung des Wohnobjektes dem/der Ehepartner/in des Mitglieds zu, kann der Vorstand mit dessen/deren Einverständnis den Mietvertrag auf den/die Ehepartner/in übertragen. Eine solche Übertragung setzt den Erwerb der Mitgliedschaft durch die im Wohnobjekt verbleibende Person sowie die Übernahme der Wohnungsanteile (Art. 15 Abs. 4) voraus. Der Vorstand muss das Mitglied, dem die Benützung des Wohnobjektes nicht zugewiesen wurde, aus der Genossenschaft ausschliessen, sofern er ihm kein anderes Wohnobjekt zur Verfügung stellen kann oder will.	Art. 12 Abs.1 Weist das Gericht in einem Eheschutzentscheid oder Trennungsurteil die Benützung der Wohnung dem/der Ehepartner/in des Mitglieds zu, kann der Vorstand mit dessen/deren Einverständnis den Mietvertrag auf den/die andere/n Ehepartner/in übertragen. Eine solche Übertragung setzt die Mitgliedschaft oder deren Erwerb durch die in der Wohnung verbleibende Person sowie die Übernahme sämtlicher Wohnungsanteile (Art. 15 Abs. 4) voraus. Der Vorstand muss kann das Mitglied, dem die Benützung der Wohnung nicht zugewiesen wurde, ohne Abmahnung aus der Genossenschaft ausschliessen, sofern er ihm keine andere Wohnung zur Verfügung stellen kann oder will. Dieselbe Regelung gilt beim Entscheid über die Aufhebung des Zusammenlebens der eingetragenen Partnerschaft.	Sprachliche Anpassung Wegfall der Muss-Bestimmung beim Ausschluss, Ersatz durch Kann-Bestimmung Der Ausschluss kann ohne Mahnung erfolgen
Art. 12 Abs. 2 Weist das Gericht im Scheidungsurteil Wohnobjekt und Mietvertrag dem/der Ehepartner/in des Mitglieds zu, kann der Vorstand, wenn er dem Mitglied kein anderes Wohnobjekt zur Verfügung stellen kann oder will, das Mitglied aus der Genossenschaft ausschliessen. Der/die Ehepartner/in, auf den/die der Mietvertrag übertragen wurde, muss Mitglied der Genossenschaft werden und die Wohnungsanteile übernehmen (Art. 15 Abs. 4).	Art. 12 Abs. 2 Weist das Gericht im Scheidungs- bzw. Auflösungs- urteil Wohnung und Mietvertrag dem/der Ehe- bzw. eingetragenen Partner/in des Mitglieds zu, kann der Vorstand, wenn er dem Mitglied keine andere Wohnung zur Verfügung stellen kann oder will, das Mitglied ohne Abmahnung aus der Genossenschaft ausschliessen. Der/die Ehe- bzw. eingetragene Partner/in , auf den/die der Mietvertrag übertragen wurde, muss Mitglied der Genossenschaft sein oder werden und sämtliche Wohnungsanteile übernehmen (Art. 15 Abs. 4). Dieselbe Regelung gilt beim Urteil über die Auflösung der eingetragenen Partnerschaft.	Sprachliche Anpassung Der Ausschluss kann ohne Mahnung erfolgen
Art. 12 Abs. 3 Die vermögensrechtlichen Folgen bezüglich der Genossenschaftsanteile richten sich nach den entsprechenden gerichtlichen Entscheiden bzw. nach der Konvention, wobei eine Auszahlung von Anteilkapital erst erfolgt, nachdem der/die verbleibenden Ehepartner/in einen entsprechenden Betrag der Genossenschaft überwiesen hat.	Art. 12 Abs. 3 Die vermögensrechtlichen Folgen bezüglich der Genossenschaftsanteile richten sich nach dem entsprechenden Gerichtsentscheid bzw. der entsprechenden Konvention , wobei eine Auszahlung von Anteilkapital erst erfolgt, nachdem der/die In der Wohnung verbleibende Ehe- bzw. eingetragene Partner/in einen entsprechenden Betrag der Genossenschaft überwiesen hat.	Sprachliche Anpassung
Art. 12 Abs. 4 Die vorstehenden Bestimmungen gelten sinngemäss für die Aufhebung des Zusammenlebens von eingetragenen Partner/innen bzw. für die Aufhebung einer eingetragenen Partnerschaft.	Art. 12 Abs. 4 Die vorstehenden Bestimmungen gelten sinngemäss für die Aufhebung des Zusammenlebens von eingetragenen Partner/innen bzw. für die Aufhebung einer eingetragenen Partnerschaft.	Sprachliche Anpassung

- Art. 25 Abs. 1 Bst. b, Art. 26 Abs. 4, Art. 31 Abs. 1, Art. 34 Abs. 1 (Co-Präsidium):

Statuten vom 16. Juni 2022	Vorschlag neue Statuten	Anpassungsgrund
<p>Generalversammlung, Befugnisse Art. 25 Abs. 1 Bst. b Der Generalversammlung stehen die nachfolgenden Befugnisse zu: b) Wahl und Abberufung des/der Präsidenten/in, der weiteren Mitglieder des Vorstandes, der Revisionsstelle und der Mitglieder der Geschäftsprüfungskommission;</p>	<p>Generalversammlung, Befugnisse Art. 25 Abs. 1 Bst. b Der Generalversammlung stehen die nachfolgenden Befugnisse zu: b) Wahl und Abberufung des/der Präsidenten/in bzw. des Co-Präsidiums, der weiteren Mitglieder des Vorstandes, der Revisionsstelle und der Mitglieder der Geschäftsprüfungskommission;</p>	Anstelle einer Präsidentin oder eines Präsidenten kann die Generalversammlung ein Co-Präsidium wählen, das aus zwei gleichberechtigten Co-Präsidenten/Co-Präsidentinnen besteht.
<p>Einberufung und Leitung Art. 26 Abs. 4 Die Generalversammlung wird vom/von der Präsidenten/in oder einem Mitglied des Vorstandes geleitet. Sie kann auf Antrag des Vorstandes eine/n Tagespräsidenten/in wählen.</p>	<p>Einberufung und Leitung Art. 26 Abs. 4 Die Generalversammlung wird vom/von der Präsidenten/in bzw. vom Co-Präsidium oder einem Mitglied des Vorstandes geleitet. Sie kann auf Antrag des Vorstandes eine/n Tagespräsidenten/in wählen.</p>	Ermöglichung Co-Präsidium
<p>Vorstand, Wahl und Wahlbarkeit Art. 31 Abs. 1 Der Vorstand besteht aus fünf bis sieben Mitgliedern. Die Mehrheit muss aus Genossenschafter/innen bestehen. Der/die Präsident/in wird von der Generalversammlung bestimmt; im Übrigen konstituiert sich der Vorstand selbst. Er ernennt eine/n Protokollführer/in, der/die nicht dem Vorstand anzugehören braucht.</p>	<p>Vorstand, Wahl und Wahlbarkeit Art. 31 Abs. 1 Der Vorstand besteht aus fünf bis sieben Mitgliedern. Die Mehrheit muss aus Genossenschafter/innen bestehen. Der/die Präsident/in bzw. das Co-Präsidium wird von der Generalversammlung bestimmt; im Übrigen konstituiert sich der Vorstand selbst. Er ernennt eine/n Protokollführer/in, der/die nicht dem Vorstand anzugehören braucht.</p>	Ermöglichung Co-Präsidium
<p>Vorstandssitzungen Art. 34 Abs. 1 Vorstandssitzungen werden vom/von der Präsidenten/in einberufen, so oft dies die Geschäfte erfordern, ferner wenn zwei Vorstandsmitglieder die Einberufung einer Vorstandssitzung verlangen.</p>	<p>Vorstandssitzungen Art. 34 Abs. 1 Vorstandssitzungen werden vom/von der Präsidenten/in bzw. vom Co-Präsidium einberufen, so oft dies die Geschäfte erfordern, ferner wenn zwei Vorstandsmitglieder die Einberufung einer Vorstandssitzung verlangen.</p>	Ermöglichung Co-Präsidium

- Art. 28a (Virtuelle GV):

Statuten vom 16. Juni 2022	Vorschlag neue Statuten	Anpassungsgrund
Bisher nicht in den Statuten aufgeführt	<p>Art. 28a Virtuelle Generalversammlung</p> <p>Durchführung Art. 28a Abs. 1 Eine Generalversammlung kann mit elektronischen Mitteln ohne Tagungsort durchgeführt werden.</p> <p>Verwendung elektronischer Mittel Art. 28a Abs. 2 Der Vorstand stellt sicher, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> - die Identität der Teilnehmer/innen feststeht, - die Voten in der Generalversammlung unmittelbar übertragen werden, - jede/r Teilnehmer/in Anträge stellen und sich an der Diskussion beteiligen kann, - das Abstimmungsergebnis nicht verfälscht werden kann. Abstimmungen erfolgen offen, sofern nicht ein Drittel der Stimmenden die geheime Durchführung verlangt. <p>Gültigkeit Art. 28a Abs. 3 Tretten während der Generalversammlung technische Probleme auf, sodass die Generalversammlung nicht ordnungsgemäss durchgeführt werden kann, muss sie wiederholt werden. Beschlüsse, welche die Generalversammlung vor dem Auftreten der technischen Probleme gefasst hat, bleiben gültig.</p>	Mit der Revision des Obligationenrechts per 1. Januar 2023 besteht die Möglichkeit, eine Generalversammlung elektronisch durchführen zu können.

In der sich anschliessenden Diskussion wird bez. Art. 3 Abs. 1 (zweiter Teil) darauf verwiesen, dass bei der Raumvermietung eine potentielle Verkehrsvermehrung im Auge behalten werden soll; bez. Art. 28a wird gefragt, auch virtuelle Siko-Versammlungen möglich sein würden. Letzteres wird der Vorstand abklären.

Bei der Abstimmung sind 136 Genossenschafterinnen und Genossenschafter (inkl. Vertretungsvollmachten) im Saal anwesend. Zwei Drittel der abgegebenen Stimmen betragen 91 Stimmen.

Die GV genehmigt in offener Abstimmung die Änderung von Art. 3 Abs. 1 (Zweck, zweiter Teil), Art. 12, Art. 25 Abs. 1 Bst. b, Art. 26 Abs. 4, Art. 31 Abs. 1, Art. 34 Abs. 1 sowie die Neuaufnahme von Art. 28a mit 135 Stimmen zu 1 Gegenstimme und 0 Enthaltungen. Die Mehrheit von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen ist erreicht.

7. Informationen zu Neubauprojekten und Dekarbonisierung

Holliger

Barbara Beyeler informiert über das Hochhaus-Projekt Holliger O1 (Frau Holle). Es wird eine geringfügige Anpassung der Überbauungsänderung UeO angestrebt in der Absicht 1.) zusätzliche Geschosse zu errichten und so die Wirtschaftlichkeit durch zusätzliche Wohnungen zu erhöhen und 2.) auf den Bau der Einstellhalle und die entsprechende Ein- bzw. Ausfahrt verzichten zu können. Dadurch verringert sich das Vermietungsrisiko bei den Parkplätzen, die sich zudem weder ökonomisch noch ökologisch aufdrängen. Das angestrebte Ziel ist, bis im Herbst kommunizieren zu können, in welche Richtung es mit dem Projekt geht.

Längsbau Brünen

Der Geschäftsführer berichtet über den Stand der Dinge. Das Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland hat alle 11 Einsprachen abgelehnt. Die Beschwerdefrist hierzu ist unterdessen abgelaufen, es ist keine Beschwerde eingereicht worden. Im Dezember/Januar wird die EBG mit dem Längsbau in die Umsetzung gehen.

Dekarbonisierung

Christoph Vollenwyder informiert über das Dekarbonisierungsvorhaben (Art. 5a der Statuten). Aus der Portfoliostrategie ergab sich eine Massnahmenliste: Für die Fernwärmeanschlüsse geben die Energielieferanten den Takt vor. Für die Siedlung Weissenstein, die «Pièce de Résistance», sind noch Abklärungen erforderlich. Die Strategie für die Eigenstromproduktion steht noch nicht fest – von kleineren Einzelanlagen über externe Grossanlagen bis zu einem ZEV-Zusammenschluss werden noch alle Möglichkeiten in Betracht gezogen. Bei den einzelnen Siedlungen ist der Massnahmenstand der folgende:

Rossfeld

- keine prioritären Massnahmen, Fensterersatz Ende der Zielperiode

Holligen

- Abklärungen Eigenstromproduktion (PV) sind am Laufen

Huberstrasse

- Schliessen Dämmperimeter Untergeschoss in Arbeit
- Abklärungen Eigenstromproduktion (PV) sind am Laufen

Blumenfeld

- Schliessen Dämmperimeter Untergeschoss in Arbeit

Fellergut

- Fernwärmeanschluss mittelfristig realisieren (aktuelle Prognose ewb 2029)

Schwabgut

- Fernwärmeanschluss mittelfristig realisieren (aktuelle Prognose ewb 2027)
- Restliche Massnahmen werden erst nach Abklärung einer Verlängerung des Baurechtes mit der Burgergemeinde weiterverfolgt

Häberlimatt

- Fernwärmeanschluss realisieren (2025, spätestens 2026)
- Schliessen Dämmperimeter Untergeschoss in Arbeit

Weissenstein

- Energieträgerabklärungen Erdwärme sind in Arbeit:
 - 3 Sondierbohrungen mit Responsetest für Erdsonden (Wärmepumpen) im August/September 2024
 - Hydrogeologische Abklärung für Grundwassernutzung in Arbeit
- Abklärung Machbarkeit Dämmputz in Arbeit

Christof Vollenwyder bedankt sich bei der «Begleitgruppe Energie» für ihr Engagement. Die BG Energie steht allen Interessierten der EBG offen.

Bezüglich der Sondierbohrungen im Weissenstein wird nach dem Bauunternehmen und der Tiefe der Bohrungen gefragt: Die Firma Blétry AG hat den Auftrag für die Bohrungen erhalten. Die Tiefe wird sich aus den Sondierbohrungen ergeben.

8. Allgemeine Informationen

Pascal von Dach, der neue Verantwortliche für Kultur und Soziales, stellt sich und seine Aufgaben sowie aktuelle Projekte vor. Die EBG-Mini-App bietet viele Möglichkeiten, die laufend ergänzt werden. Derzeit läuft u.a. ein Pilotprojekt zu digitalen Waschplänen über die App. Nach den Sommerferien erhalten alle Bewohnerinnen und Bewohner der EBG, welche nicht bereits für die App registriert sind, eine E-Mail mit Informationen zur Registrierung. Ansprechpersonen für die App sind auf der Geschäftsstelle Tanja Bunt-schu und Pascal von Dach.

9. Verschiedenes

Jubiläen

Der Präsident bedankt sich bei folgenden Jubilarinnen und Jubilaren für ihren grossen Einsatz für die EBG:
5 Jahre: Eugen Gäumann, Mittagstisch Weissenstein; Ursi Gäumann, Mittagstisch Weissenstein; Naveenan Thuraiajah, Siko Häberlimatte

10 Jahre: Werner Amrein, Siko Weissenstein; Marc Haldemann, Reparatuer Holligen; Susanne Willers, Gartenunterhalt Weissenstein

15 Jahre: Rolf Schneider, Geschäftsführer EBG

25 Jahre: Manuel Moldes, Gartenunterhalt Holligen

Der Präsident weist darauf hin, dass das Protokoll der GV auf der Webseite www.ebgbern.ch publiziert wird. Wer ein Papierexemplar wünsche, könne ein solches auf der Geschäftsstelle bestellen.

Zur GV gibt es keine weiteren Wortmeldungen.

Der Präsident dankt für den Besuch der GV und lädt zum Apéro riche ein.

Die Generalversammlung endet um 21.06 Uhr.

Präsident
Ruedi Wachter

Protokollführer
René Bloch