

PROTOKOLL DER 57. ORDENTLICHEN GENERALVERSAMMLUNG

der NWG (Neue Wohnbaugenossenschaft Basel) vom Donnerstag, 19. Mai 2022,
18.30 Uhr im Bildungszentrum 21, Missionsstrasse 21, 4055 Basel

Beginn der Versammlung 18.35 Uhr

Anwesende		Stimmen und Vollmachten				
Waldhof	21		21			
Bungestrasse	9		9			
Dornacherstrasse	2		2			
Habermatten	2		2			
Burgfelderstrasse	29		29			
Vorstand	8		8			
Externe Mitglieder	2		2			
Gäste	6		0			
Total Anwesende	79	Total Stimmen	73			

Diverse entschuldigte Abwesende

Vorsitz: Herr René Brigger, Präsident NWG

Traktanden:

1. Begrüssung
2. Wahl der stimmzählenden und der protokollführenden Personen
3. Protokolle der 55. + 56. schriftlichen Generalversammlung
4. Mutationen
5. Mitteilungen
6. Jahresbericht 2021 des Präsidenten
7. Jahresbericht 2021 der Geschäftsleiterin
8. Jahresrechnung 2021 inkl. Vorschlag Gewinnverteilung
9. Bericht und Antrag der Revisionsstelle sowie Décharge
10. Budget 2022
11. Anträge:
 - a) der Mitglieder (kein Eingang)
 - b) des Vorstandes (keine bei Drucklegung)
12. Wahlen:
 - a) Bestätigung des Präsidiums:
René Brigger
 - b) Bestätigung der Mitglieder des Vorstandes:
Jürg Kernberger, Hermann Ammann
 - c) Neuwahl eines Mitglieds des Vorstandes:
Anja Wolff
 - d) Revisionsstelle: WG-Treuhand AG in Basel
(eingeschränkte Revision nach Art. 727 a OR)
13. Projekt Zollhaus: Vorstellung durch Architekturbüro Büchli und Pfaff / Betriebsphase Burgfelderstrasse
14. Allfälliges

1. Begrüssung

Der Präsident R. Brigger begrüsst alle Anwesenden und freut sich, dass nach zwei Jahren auf Grund der Corona Situation nun wieder eine physische Generalversammlung stattfinden kann.

Insbesondere heisst er die neuen Mitglieder der Burgfelderstrasse zur ersten Generalversammlung nach Erstbezug willkommen. Als Gäste heisst er willkommen: Frau Rebekka Holinger, die vor der Eröffnung der Geschäftsstelle die rechte Hand des Präsidenten war; Herrn Thomas Lenzin, Vizepräsident der Wohngenossenschaft Bündnerstrasse und Herrn Ruedi von Allmen, Mitglied der NWG und ehemaliger Bewohner des Waldhofs. Zudem werden als Gäste willkommen geheissen: Frau Monika Willin, Geschäftsführerin des Dachverbandes Nordwestschweiz; Herr Martin Kübler, Präsident der Genossenschaft Belforterstrasse; Herr Jürg Erdin von der Wohngenossenschaft Fürstenstein und das Architektenteam Kim Büchli und Kathrin Pfaff, die später zum Projekt «Zollhaus» zu Wort kommen werden.

R. Brigger verweist nochmals auf den Jahresbericht, in dem alles ausführlich dargelegt wurde. Die Rechnungsaufgabe hat stattgefunden, die Einladung ist rechtzeitig verschickt worden und es sind keine Anträge eingegangen.

2. Wahl der stimMZählenden und der Protokollführerin

Der Präsident schlägt Frau E. Radlingmayer (Waldhof) und Herrn R. von Allmen als Stimmzählende vor. Für das Protokoll wird Frau B. Berghäuser, die seit einem Jahr als Geschäftsleiterin für die NWG tätig ist, vorgeschlagen.

Die Versammlung wählt die vorgeschlagenen Personen einstimmig und ohne Enthaltungen.

3. Protokoll der 55. + 56 schriftlichen Generalversammlung (S. 38 – 41 des Jahresberichtes)

Das Protokoll der 55. Schriftlichen Generalversammlung 2020 wird mit 5 Enthaltungen ohne Gegenstimmen genehmigt. Frau B. Berghäuser wird als Protokollantin verdankt.

Ebenfalls wird das Protokoll der 56. schriftlichen Generalversammlung 2021 mit 7 Enthaltungen ohne Gegenstimmen genehmigt und verdankt.

4. Mutationen

R. Brigger weist auf die jeweiligen Jahresberichte der Verwalter im aktuellen/vorliegenden Jahresbericht hin, in denen auch die Mutationen erfasst sind. Explizit erwähnt er die beiden Todesfälle im Waldhof: Herr Markus Stöckli, verstorben am 22.03.2021 und Frau Ruth Ammann, verstorben am 14.06.2021. Die Versammlung gedenkt den Toten in einer Schweigeminute.

Erfreulicherweise gab es in der neuen Überbauung Burgfelderstrasse fünf Geburten, die R. Brigger namentlich aufzählt und den Eltern im Namen der NWG gratuliert.

5. Mitteilungen

J. Kernberger (Kassier) teilt allen Anwesenden mit, dass, wie schon im Jahresbericht erwähnt, die Umstellung auf QR-Codes von Seite der Banken vor der Tür steht. Die NWG wird die neuen Einzahlungsscheine mit QR Code Ende Juni/Anfang Juli an die Mitglieder versenden. Er weist ebenfalls darauf hin, dass die alten Daueraufträge entsprechend abgeändert werden müssen.

6. Jahresbericht 2021 des Präsidenten

R. Brigger weist auf den vorliegenden Jahresbericht 2021 hin und ergänzt, dass die Schwerpunkte der Arbeit in der Neuvermietung und dem Abschluss des Neubaus Burgfelderstrasse lagen. Er erwähnt auch den erfolgreichen Tag der Genossenschaften, der im Berichtsjahr 2021 im «Sonnenfänger»/Burgfelderstrasse stattgefunden hat. Die gesamten Baukosten für den «Sonnenfänger» werden sich für die NWG auf ca. 24 Mio. CHF belaufen. Die definitive Bauabrechnung wird gegen Ende 2022 vorliegen. Die Überbauung konnte trotz Corona und Lieferengpässen weitestgehend ohne grössere Verzögerungen und gemäss

Budget umgesetzt werden. Die Fenster der Firma Gerber Vogt AG weisen allerdings erhebliche Mängel auf. Aktuell findet eine Expertisierung statt. Im Juni 2021 konnte die Geschäftsstelle an der Reinacherstrasse 202 eröffnet werden. R. Brigger ist mit der Arbeit von Frau B. Berghäuser, der Geschäftsleiterin und Verwalterin der Liegenschaften Dornacherstrasse, Bungestrasse und Burgfelderstrasse sehr zufrieden. Die neue Geschäftsstelle bedeutet eine grosse Entlastung für ihn. Er dankt allen Vorstandsmitgliedern für die tolle Zusammenarbeit. Gesamthaft war das Geschäftsjahr 2021 erfolgreich. Das Zollhaus (Burgfelderstrasse 216), welches je zur Hälfte der NWG und WGB gehört, wird ab Juli 2022 saniert werden. Das Architektenteam Büchli und Pfaff wird unter Punkt 13. mehr dazu ausführen.

N. Rüst lässt den Jahresbericht genehmigen. Der Jahresbericht wird mit Applaus und Dank einstimmig ohne Enthaltungen angenommen.

6. Jahresbericht 2021 der Geschäftsleiterin

B. Berghäuser möchte ihrem abgedruckten Jahresbericht nichts hinzufügen. Sie bedankt sich ebenfalls für die gute Zusammenarbeit.

B. Berghäuser zeigt im Anschluss einige Drohnenfotos vom Entstehungsprozess der Überbauung «Sonnenfänger», Burgfelderstrasse 218 – 240.

7. Jahresrechnung 2021 inkl. Vorschlag Gewinnverteilung (S. 32 des Jahresberichtes)

J. Kernberger weist auf die Ausführungen im Jahresbericht hin. Die Aufwendungen sind einigermaßen im Budget und der Ertrag wurde «punktgenau» budgetiert. Teilweise gibt es höhere Unterhaltungspositionen als veranschlagt. Die Kosten bewegen sich aber im Rahmen. Insgesamt wurden ca. 115'000 CHF Reinerfolg erzielt, was etwas mehr ist als budgetiert (74'700 CHF). Die Bilanz (S. 26-27) sieht ebenfalls gut aus. Der Wert der Immobilien hat durch die Burgfelderstrasse weiter zugenommen, dadurch wurde aber auch mehr Fremdkapital benötigt (Hypotheken). Das Anteilscheinkapital hat sich entsprechend durch die neuen Mitglieder der Überbauung Burgfelderstrasse erhöht (knapp 600'000 CHF). J. Kernberger dankt V. Rüegg, die für das Tagesgeschäft der Buchhaltung jeweils montags zuständig ist. Er bedankt sich bei den Anwesenden für das entgegengebrachte Vertrauen. Aus dem Plenum kommen keine Fragen.

Die Jahresrechnung 2021 inkl. vorgeschlagene Gewinnverteilung werden einstimmig und ohne Enthaltungen genehmigt.

8. Bericht und Antrag der Revisionsstelle sowie Décharge (S. 34 des Jahresberichtes)

R. Brigger dankt der Revisionsstelle WG-Treuhand AG, Herrn Böhler, der schon mehrfach an den Generalversammlungen der NWG anwesend war, in diesem Jahr aber verhindert ist.

Einstimmig erteilt die Versammlung dem Vorstand die Décharge.

9. Budget 2022 (S. 36-37 des Jahresberichtes)

J. Kernberger verweist auf das Budget im Jahresbericht. Die Prozesse an der Burgfelderstrasse und die aktuell noch unklaren Kosten, die dort entstehen werden, bedeuten eine Herausforderung für den Budgetprozess. Es konnte nicht mit den Erfahrungszahlen des Vorjahres verglichen werden.

M. Vogt stellt die Frage, ob die Negativzinsen im Budget erscheinen. Die NWG war, ist und wird höchstwahrscheinlich und glücklicherweise nicht von Negativzinsen betroffen sein. Die NWG investiert ihr Geld oder baut Hypotheken ab und hat ein gutes «Cash Management».

Einstimmig wird das Budget genehmigt.

11. Anträge:

- a) Von Seiten der Mitglieder: keine Anträge.
- b) Von Seiten des Vorstandes: keine Anträge

12. Wahlen:

a) Bestätigung des Präsidiums:

N. Rüst empfiehlt gemäss einstimmigem Vorstandsbeschluss der Versammlung, R. Brigger als Präsidenten für weitere drei Jahre zu bestätigen. Er dankt ihm für sein grosses Engagement in der NWG. R. Brigger hat gute Kontakte in der Politik und zu anderen Genossenschaften und ist ein ausgewiesener Branchenkenner. *R. Brigger wird einstimmig für weitere drei Jahre als Präsident der NWG gewählt.*

b) Bestätigung der Mitglieder des Vorstandes:

Herr H. Ammann ist Vizepräsident der Verwaltungskommission im Waldhof. J. Kernberger ist seit langer Zeit Hauptverantwortlicher für die Buchhaltung, vorwiegend für die Abschlussarbeiten. Beiden wurde für die gute Zusammenarbeit gedankt. Der Vorstand empfiehlt, beide für eine weitere Amtszeit zu wählen.

Jürg Kernberger und Hermann Ammann werden in globo zu weiteren drei Jahren einstimmig von den Anwesenden in den Vorstand gewählt resp. bestätigt.

c) Neuwahl eines Mitglieds des Vorstandes:

Anja Wolff ist 49 Jahre jung, Berufsschullehrerin und seit Juni 2021 mit ihrer Familie Bewohnerin in der Burgfelderstrasse 218. Sie hat ein Jahr als Hospitantin im Vorstand geschnuppert und auch schon aktiv mitgearbeitet. Der Vorstand schlägt vor, A. Wolff in den Vorstand zu wählen.

A. Wolff wird einstimmig in den Vorstand gewählt.

Die Versammlung bekräftigt den Ausgang der Wahlen mit grossem Applaus.

d) Revisionsstelle: WG-Treuhand AG in Basel (eingeschränkte Revision nach Art. 727 a OR)

Der Vorstand schlägt der Versammlung vor, die WG-Treuhand AG als Revisionsstelle zu bestätigen.

Einstimmig ist die Revisionsstelle wieder gewählt.

13. Projekt Zollhaus: Vorstellung durch Architekturbüro Büchli und Pfaff / Betriebsphase Burgfelderstrasse

N. Rüst macht die Überleitung zum Architekten Kim Büchli und der Architektin Kathrin Pfaff, die den «Schlussstein», das Zollhaus, ab Mitte Juli 2022 umbauen werden. Nach dem Umbau hoffen wir, eine/n geeignete/n Pächter/in oder Pachtgemeinschaft gefunden zu haben, der das Café bewirtschaftet. Es soll ein Treffpunkt für das ganze Quartier werden. Im Aussenbereich wird ein begehbarer Garten entstehen. Der Umbau wird ca. 1.2 Mio. CHF kosten und wird je zur Hälfte von der WGB und der NWG getragen.

K. Büchli startet mit der Geschichte des Zollhauses, welches 1855 erbaut wurde. Dazu wird ein altes Foto aus dem Jahre 1890 auf die Leinwand projiziert. In dieser Zeit diente es noch als Zollhaus mit einer Wohnung für Zollbeamte. 1910 wurde das Zollhaus zum reinen Wohnhaus. Das Gebäude ist nicht denkmalgeschützt. Nach dem Umbau soll es seinen Charakter behalten.

Die Gebäudehülle inklusive Dach wird komplett saniert. Im Inneren werden soweit möglich die alten Elemente, wie etwa das Holztreppenhaus, behalten und sanft restauriert. Die Garage wird abgerissen. Der älteste Nussbaum von Basel-Stadt im Aussenbereich wird ebenfalls mit in die Aussengestaltung integriert, die durch Meta Landschaftsarchitektur übernommen wird.

Das Gebäude wird wieder zur Strasse hin geöffnet werden und mit einer Terrasse versehen. Der EG- Bereich wird aus drei Gasträumen, einer kleinen Theke und einer Küche bestehen. Insgesamt gibt es im Innen- und Aussenbereich je 21 Sitzplätze. Das ehemalige Waschhaus wird als Lager und Gäste-Toilette umgebaut. Das Haus erhält eine Erdsonde für die Heizung. Die Fernwärmelösung über die IWB wäre zu teuer gewesen. Strom- und Wasserleitungen werden komplett erneuert.

Mit Hilfe eines Gastroexperten wird eine geeignete Person oder eine Gemeinschaft gesucht, die ab Ende Frühling 2023 das Café betreiben und beleben soll.

Aus der Versammlung kommen Fragen nach den Besucherparkplätzen bzw. deren Absperrung und nach der Grösse und den Mietkosten der einzelnen Zimmer auf.

Die Ateliers befinden sich im 1. und 2. OG. Die Räume sind eher klein (ca. 13 qm) und der Mietpreis für die Räumlichkeiten ist noch offen. Eine gemeinschaftliche Nutzung wird priorisiert (Atelier, co-working-space etc.). Es wird total drei Aussenparkplätze geben, die mit Pollern versehen werden.

R. Moscato, Vorstandsmitglied, hat als Bauleiter während des Ausbaus der Strecke des 3er Tram über die Burgfeldergerne an der Burgfelderstrasse mitgearbeitet. Bei den Aushubarbeiten hat er im Verborgenen, ganz an der Ecke, wenn man vor dem Nussbaum steht, rechts unten, einen Grenzstein mit Basler Stab entdeckt. Dieser befindet sich noch immer an dieser Stelle.

Das Gelände kurz vor der Hangkante und v.a. unterhalb der Hangkante gehört der Stadt-Basel. Dort wird im Jahr 2023 eine Begegnungszone in Anbindung an das Freizeitgartenareal «Milchsuppe» realisiert. Der Grosse Rat hat die Gelder mittlerweile definitiv gesprochen. Es sollen auch Gemeinschaftsgärten entstehen, Obstbäume gepflanzt werden und der Spielplatz bei der Pflanzebeiz modernisiert und für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden. Ebenfalls soll ein Quartierkompost entstehen. Leider sind die Basta und die SVP nicht damit einverstanden, dass in Basel grosse Familiengartenareale geöffnet werden. Das Referendum ist zustande gekommen und die Volksabstimmung wird im Herbst 2022 stattfinden. Zum Glück ist das Projekt an der «Milchsuppe» davon nicht betroffen. Die NWG unterstützt das Projekt der Stadtgärtnerei ausdrücklich. Die ersten Arbeiten werden anfangs 2023 an die Hand genommen. Zuerst kommt der zu uns angrenzende Teil dran. Dies ergibt eine Aufwertung des ganzen Quartiers und ist vor allem für die neue Siedlung ein klarer Mehrwert. Das Projekt wird den Kanton ca. 3-4 Mio. CHF kosten.

R. Brigger bedankt sich bei dem Architektenteam K. Pfaff und K. Büchli.

14. Allfälliges

R. Brigger bedankt sich bei allen stillen Helferinnen und Helfer in den Siedlungen.

Die GV wird mit Beifall geschlossen und es schliesst sich das gemeinsame Nachtessen im Restaurant Odelya an.

Die nächste GV findet am Donnerstag, 25. Mai 2023 am gleichen Ort statt.
Neu wird es vor der GV ab 17.30 Uhr einen Apéro geben.

Ende der GV: 19.50 Uhr

Basel, 25. Juli 2022

Für den Vorstand:

René Brigger, Präsident



Die Protokollführerin:

Birgit Berghäuser, Geschäftsleiterin

