

PROTOKOLL DER 58. ORDENTLICHEN GENERALVERSAMMLUNG

der NWG (Neue Wohnbaugenossenschaft Basel) vom Donnerstag, 25. Mai 2023, 18.30 Uhr
im Bildungszentrum 21, Hotel Odelya, Missionsstrasse 21, 4055 Basel.

Beginn der Versammlung 18.35 Uhr.

Anwesende		Stimmen und Vollmachten				
Waldhof	25		25			
Bungestrasse	18		18			
Dornacherstrasse	1		1			
Habermatten	4		4			
Burgfelderstrasse	24		24			
Vorstand	9		9			
Externe Mitglieder	3		3			
Gäste	16		0			
Total Anwesende	100	Total	Stimmen	84		

Diverse entschuldigte Abwesende.

Vorsitz: René Brigger, Präsident NWG

Traktanden:

1. Begrüssung
2. Wahl der stimmzählenden und der protokollführenden Personen
3. Protokoll 57. Generalversammlung, Geschäftsjahr 2022
4. Mutationen
5. Mitteilungen
6. Jahresbericht 2022 des Präsidenten
7. Jahresbericht 2022 der Geschäftsleiterin
8. Siedlungsberichte 2022
9. Jahresrechnung 2022 inkl. Vorschlag Gewinnverteilung
10. Bericht und Antrag der Revisionsstelle sowie Décharge
11. Budget 2023
12. Anträge:
 - a) der Mitglieder (keine bei Drucklegung)
 - b) des Vorstandes (keine)
13. Wahlen:
 - a) Bestätigung der Mitglieder des Vorstandes:
Silvanus Leuenberger, Edy Schär, Roberto Moscato
 - b) Neuwahl eines Mitglieds des Vorstandes:
Laura Fink
 - c) Revisionsstelle: WG-Treuhand AG in Basel
(eingeschränkte Revision nach Art. 727 a OR)
14. Allfälliges

1. Begrüssung

Der Präsident René Brigger begrüsst die zahlreich erschienenen Mitglieder und Gäste. Namentlich erwähnt er folgende Gäste: Beat Guldemann von der WG-Treuhand AG (Revisionsstelle); 4 Personen der WG Solidar; Martin und Martina Kübler (Präsident WG Belforterstrasse); Jörg Vitelli Präsident des Dachverbandes Wohnbaugenossenschaften Nordwestschweiz und Gewona; die beiden Architekten Moritz Birkholz und Matthias Baumann, welche die Überbauung «Sonnenfänger»/Burgfelderstrasse geplant haben; Cyril Blanc von der UBS; Ruedi von Allmen mit Frau, die langjährige Bewohner des Waldhofs waren; Marina Gregorovic, die in der Bungestrasse gewohnt hat und seit zwei Jahren als Reinigungskraft in der Burgfelderstrasse und Bungestrasse tätig ist; die beiden Töchter von Nicolas Rüst; Marilena Moscato, Frau von Roberto Moscato, Verwalter im Waldhof und Iris Werlin als Partnerin von R. Brigger.

R. Brigger verweist nochmals auf den Jahresbericht, in dem alles ausführlich dargelegt wurde. Die Rechnungsaufgabe hat stattgefunden. Zur Rechnungsaufgabe kam eine Person aus dem Waldhof und hat mit Jürg Kernberger (Kassier) die Zahlen angeschaut. Die Einladung ist rechtzeitig verschickt worden und es sind keine Anträge eingegangen. Die GV für das Geschäftsjahr 2022 kann daher gemäss vorgeschlagener Traktandenliste eröffnet und durchgeführt werden.

1. Wahl der stimmzählenden und der Protokollführerin

Der Präsident schlägt E. Radlingmayer und Edith Zarmalik, beide im Waldhof wohnhaft, als Stimmzählende vor. Das Protokoll soll von Birgit Berghäuser, Geschäftsleitung der NWG, übernommen werden, sofern es keine Gegenstimme gibt.

././ Die Versammlung wählt die vorgeschlagenen Personen einstimmig und ohne Enthaltungen.

2. Protokoll der 57. Generalversammlung (S. 5-9 des Jahresberichtes)

././ Das Protokoll der 57. Generalversammlung vom 19.5.2022 wird einstimmig und ohne Enthaltungen genehmigt und der Protokollantin B. Berghäuser verdankt.

1. Mutationen

R. Brigger weist auf die jeweiligen Jahresberichte der Verwalter im aktuellen/vorliegenden Jahresbericht hin, in denen auch die nicht zahlreichen Mutationen erfasst sind. Im Waldhof erwähnt er die 3 Todesfälle: Frau Gertrud Maurer, verstorben am 31.01.2022; Frau Marta Czvek, verstorben am 04.02.2022 und Herr Felix Schmucki, verstorben am 04.04.2022.

Die Versammlung gedenkt den Toten in einer Schweigeminute.

Wo Schatten ist, da ist auch Licht: In der Burgfelderstrasse wurden zwei Kinder geboren und im Waldhof kam eins auf die Welt. René Brigger gratuliert den stolzen Eltern.

2. Mitteilungen

Es gibt keine Mitteilungen, sodass René Brigger direkt zu seinem Jahresbericht kommt.

3. Jahresbericht 2022 des Präsidenten (S. S. 10-16 des Jahresberichtes)

René Brigger dankt Guido Köhler, der für das Layout des Berichtes zuständig ist. Gleichfalls dankt er allen Mitwirkenden, die in irgendeiner Form einen Beitrag für den Jahresbericht geleistet haben. Der Jahresbericht stellt eine wichtige Visitenkarte der NWG dar. René Brigger weist als ersten Schwerpunkt des Berichtsjahrs auf die Retraite des Vorstandes hin. Dies Retraite gab dem Vorstand die Gelegenheit, sich ausserhalb der regelmässigen

Sitzungen vertiefter und persönlicher auszutauschen. Aus dieser Retraite sind für das Jahr 2023 Aufgaben offengeblieben, die in kleineren Kommissionen weiterbearbeitet werden. Zentral wird das Leitbild sein, welches die NWG erstmalig erstellt. Die Baukommission Burgfelderstrasse und Verwaltung war mit dem Thema der zum Teil undichten Fenster gefordert. Das erste Gutachten, welches von fensterinform GmbH erstellt wurde, lehnte der Fensterbauer Gerber + Vogt AG in Allschwil ab. Das zweite Gutachten, welches durch Herrn Urs Käsermann (Käsermann GmbH in Utzenstorf) durchgeführt wird, soll nun Klarheit und Akzeptanz bringen. Erst auf dieser Grundlage können die nötigen und richtigen Sanierungsschritte eingeleitet werden. Wir können aktuell keine Massnahmen ergreifen, um die undichten Fenster zu reparieren, da es ansonsten heissen könnte, dass Beweise vernichtet wurden. Das Gutachten soll die richtigen Sanierungsmassnahmen definieren und v.a. der Kostenteiler nach Verantwortungsgrad bestimmen.

Der Umbau des Zollhauses war ein weiterer Schwerpunkt. Die Umbauarbeiten sind Mitte März 2023 abgeschlossen worden. Die Bauabnahme durch das Bauinspektorat verlief im Mai 2023 erfolgreich. Die fünf Ateliers sind alle vermietet und schon bezogen. Im 1. OG (mittig) ist der Mehrzweckraum gleichfalls betriebsbereit.

René Brigger weist beim Zollhaus auf Traktandum 14. Varia hin. Dort wird sich das Pächterteam persönlich vorstellen, welches ab Juni 2023 das Café im Erdgeschoss (inkl. Keller, Garten und Waschhaus) betreiben wird. In diesem Zusammenhang erwähnt er, dass es für das Zollhaus zwei Erdbohrungen zwecks Gewinnung von Erdwärme gab. Das Zollhaus ist somit aus ökologischer Sicht vorbildlich neu mit Erdwärme ausgestattet. Ein Anschluss an die bestehende Fernwärme wäre teurer gekommen.

René Brigger kommt auf die Hypotheken zu sprechen, die anfangs Jahr 2022 durchschnittlich nur ca. 0.7% kosteten. Mittlerweile stehen diese bei klar über 1% und der Trend durch die notwendigen Neuabschlüsse sieht so aus, dass es bald über 1.5% sein werden. Zum Schluss geht er auf die Frage hin noch das anhaltende Defizit des Waldhofs ein. Der Waldhof, Bezug 1969, ist als Hochhaus sehr unterhaltsintensiv. Wenn die Kosten nicht in absehbarer Zeit gesenkt werden können, so muss die Einnahmeseite (Mieten) näher analysiert werden. Zumindest bei Neuvermietungen sind Mietzinserhöhungen nicht zu vermeiden.

Der Präsident dankt dem Vorstand und der Geschäftsleiterin für ihre loyale und gute Zusammenarbeit.

Jürg Kernberger lässt den Jahresbericht des Präsidenten genehmigen.

././ Der Jahresbericht 2022 des Präsidenten wird mit Applaus und Dank mit grossem Mehr bei einer Enthaltung und ohne Gegenstimmen angenommen.

7. Jahresbericht 2022 der Geschäftsleiterin (S. 17,18 des Jahresberichtes)

B. Berghäuser möchte ihrem abgedruckten Jahresbericht nichts hinzufügen. Sie bedankt sich speziell bei den Anwesenden der Burgfelderstrasse für die grosse Geduld, welche die Mitglieder bezgl. der Fenster an den Tag legen.

8. Jahresrechnung 2022 inkl. Vorschlag Gewinnverteilung (S.31-37 des Jahresberichtes)

J. Kernberger weist auf die Ausführungen im Jahresbericht. Es handelt sich immer um eine Stichtagrechnung. Der nächste Tag ist vielleicht schon ganz anders. Es handelt sich um eine solide Bilanzierung. Teilweise gab es höhere Unterhaltspositionen als veranschlagt. Die Kosten bewegen sich aber im Rahmen. Insgesamt wurden 202'006 CHF Reinerfolg erzielt.

Der bilanzierte Wert der Immobilien hat durch die Burgfelderstrasse weiter zugenommen, dadurch wurde aber auch mehr Fremdkapital benötigt (Hypotheken).

Gemäss Erfolgsrechnung sind rund 4.3 Mio. CHF aus den Mieteinnahmen erzielt worden. Er weist auf Nachfrage von Herrn Peter aus der Habermatten darauf hin, dass die Nebenkosten keine Mieterträge darstellen und gesondert in der Erfolgsrechnung dargestellt sind. Diese werden weiter gegeben für Heizkostenrechnungen und andere Rechnungen, die in den Nebenkosten enthalten sind. In der Bungestrasse sind zusätzlich 100'000 CHF zurückgestellt worden für das Sanierungskonzept (Fassade, Dach und neue PVA).

Herr Peter weist in diesem Zusammenhang darauf hin, dass die Armierungseisen bei der Fluchttreppe an einigen Stellen sichtbar sind und warum dafür keine Rückstellung gemacht wurden. Birgit Berghäuser verweist darauf, dass Nicolas Rüst, Architekt im Vorstand der NWG sich im Februar das Gebäude in Habermatten angesehen hat. Es gibt aber noch keinen konkreten Plan, kein Projekt, also benötigt es finanztechnisch auch keine Rückstellung. Jürg Kernberger verweist final auf die vorgeschlagene Resultatsverwendung hin (S. 37). Er dankt auch in diesem Jahr Viktoria 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 weiteren Fragen.

././ Die Jahresrechnung 2022 inkl. Vorgeschlagene Gewinnverteilung werden einstimmig und ohne Enthaltungen genehmigt.

9. Siedlungsberichte 2022 (S19-30)

René Brigger fragt die Verwalter, Verwalterin und Verwaltungskommissionen, ob sie Ergänzungen zu ihren Jahresberichten haben. Dies wird von allen verneint und es erfolgen auch keine Fragen oder Bemerkungen aus dem Plenum.

10. Bericht und Antrag der Revisionsstelle sowie Décharge (S. 38, 39 des Jahresberichtes)

R. Brigger dankt der Revisionsstelle WG-Treuhand AG und fragt Beat Guldemann, ob er noch etwas zu den Berichten hinzufügen möchte. Er verneint dies.

René Brigger fügt hinzu, dass wir zwei Berichte von der WG-Treuhand AG erhalten haben. Einen Bericht (review) für das Gemeinschaftsprojekt der WG Bündnerstrasse und der NWG («Sonnenfänger» und das Zollhaus) und der eigentliche Revisionsbericht der NWG

././ Mit grossem Mehr ohne Gegenstimmen und einer Enthaltung erteilt die Versammlung dem Vorstand die Décharge.

11. Budget 2022 (S. 40-42 des Jahresberichtes)

J. Kernberger verweist auf das Budget im Jahresbericht. 5/12 des Budgets ist heute bereits ausgeführt. Für die Unterhaltsarbeiten ist das Erstellen des Budgets aber immer schwierig. Es werden bei den Wohnungswechseln Annahmen getroffen, welche auf Erfahrungswerte beruhen.

Er erwähnt den budgetierten Total Reinerfolg in der Höhe von 167'00 CHF.

././ Das Budget wird mit grossem Mehr, bei einer Gegenstimme und einer Enthaltung genehmigt.

12. Anträge:

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

13. Wahlen:

Frau Leutwyler möchte, dass die Wahlen nicht in globo abgestimmt werden. Sie beantragt Einzelwahlen, was im Folgenden so umgesetzt wird.

b) Bestätigung der Mitglieder des Vorstandes

Die Wahl von Silvanus Leuenberger ist im letzten Jahr vergessen gegangen, daher steht er in diesem Jahr für weitere 2 Jahre, bis zur GV 2025 zur Wiederwahl.

././ Silvanus Leuenberger wird einstimmig ohne Enthaltungen gewählt.

././ Roberto Moscato wird einstimmig ohne Enthaltungen für weitere 3 Jahre, bis GV 2026, gewählt.

././ Edy Schär wird für ein weiteres Jahr bis GV 2024 einstimmig ohne Enthaltungen gewählt.

Für alle drei Kandidaten gibt es einen grossen Applaus.

b) Neuwahl eines Mitglieds des Vorstandes:

Laura Fink stellt sich der Versammlung kurz vor. Sie ist wohnhaft in der Bungestrasse, hat zwei Kinder. René Brigger ergänzt, dass sie bereits an der Retraite dabei war und als Hospitantin ein Jahr im Vorstand mitgearbeitet hat.

In diesem Zusammenhang weist René Brigger darauf hin, dass es immer schwieriger wird, Interessierte für die Vorstandsarbeit im Nebenamt zu finden. Er ist froh, dass sich Laura bereit erklärt, im Vorstand mitzuarbeiten. Der Vorstand würde es begrüßen, wenn sie gewählt würde.

././ Laura Fink wird einstimmig mit 1 Enthaltung in den Vorstand gewählt.

René Brigger gratuliert Laura Fink zur Wahl.

Die Versammlung bekräftigt den Ausgang der Wahlen mit grossem Applaus

c) 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 für 1 weiteres Jahr zu wählen.

././ Mit grossem Mehr ohne Gegenstimmen und bei einer Enthaltung ist die WG-Treuhand AG gewählt.

14. Allfälliges

Die angekündigten Betreiber des Cafés im Zollhaus stellen sich mit einem kurzen Trailer, welche auf eine Grossleinwand projiziert wird, vor. Dieser Trailer ist auch auf YouTube einsehbar. Urs Peter Halter, wohnhaft in der Genossenschaft (Siedlung Bungestrasse) wird als Gastronom und Geschäftsleiter in der «KaffeeBar» tätig sein.

Dann gibt es überdachend die IG-Zollhaus. Dieser Verein wird die KaffeeBar unterstützen. Rebecca Stämpfli wird den organisatorischen und Kommunikationsteil in der IG Zollhaus übernehmen. Pascal Goffin wird den Bereich Kultur und Veranstaltung mit seinen Kontakten bewirtschaften. Gabriele Papale mit langjähriger Erfahrung in der Gastronomie wird das Präsidium der IG besetzen. Alle drei Mitstreiter sind in der Bungestrasse wohnhaft und bilden den Vorstand der IG-Zollhaus. Im Internet findet man die IG-Zollhaus unter www.ig-zollhaus.ch. Dort kann ein Newsletter abonniert werden. Geplant sind Lesungen, kleine Konzerte, Kunst etc. Es soll ein Ort der Begegnung werden, an dem sich neben den

Mitgliedern der NWG und der WG Bündnerstrasse, Menschen aus dem Quartier und von anderswo gerne aufhalten. Das Café wird Montag und Dienstag geschlossen sein. Freitag und Samstag bis 24 Uhr öffnen.

Urs Peter Halter bedankt sich bei den beiden Genossenschaften WG Bündnerstrasse und Neue Wohnbaugenossenschaft für die intensive und angenehme Zusammenarbeit und den Pachtvertrag. Beide Genossenschaften unterstützen das Projekt mit einem Gutschein von 20.- CHF, der den Jahresberichten beigelegt wurde. Geöffnet wird das Café am Freitag, 02.06.2023. Die offizielle Eröffnung/Fest wird erst nach den Sommerferien stattfinden.

René Brigger wünscht den Beteiligten gutes Gelingen und viel Erfolg und legt allen Anwesenden einen Besuch ans Herz.

Die Versammlung unterstreicht dies noch mit einem Applaus.

Bevor es zum Nachtessen geht, bedankt sich der Präsident wie jedes Jahr bei den vielen Helferinnen und Helfer in den Siedlungen, sei es das Kompostteam in der Bungestrasse, die Reinigungskräfte, Hauswartung, Gartenverantwortliche, Verwaltungskommissionen und allen die in irgendeiner Weise für die Genossenschaft tätig sind und waren.

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

Die nächste GV findet am **Donnerstag, 30. Mai 2024 um 18.30 Uhr** am gleichen Ort statt.

Ende der GV: 19.45 Uhr
Basel, 06. Juni 2023

Für den Vorstand:
René Brigger, Präsident

Die Protokollführerin:
Birgit Berghäuser, Geschäftsleiterin

