

# Protokoll

Protokoll der 79. ordentlichen Generalversammlung der  
**Wohngenossenschaft 1943 Jakobsberg**  
vom 15. Oktober 2021, 19.30 Uhr im Saal der Tituskirche

---

## Begrüssung

Kurz nach 19.30 Uhr eröffnet der Präsident, Urs Stebler, im grossen Saal der Tituskirche die 79. ordentliche Generalversammlung und begrüsst die anwesenden Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler ganz herzlich. Er freut sich trotz den Corona Massnahmen über das zahlreiche Erscheinen, und dass die diesjährige Generalversammlung wieder im gewohnten Rahmen stattfinden kann. Er begrüsst zudem die eingeladenen Gäste: Herr Jörg Vitelli, Präsident des Wohnbaugenossenschaftsverbandes Nordwestschweiz, sowie Michaela Collins, Präsidentin und Marco Waser, Verwaltungsratsmitglied der AGAG (Autoeinstellhalle Giornicostrasse AG).

Auch dieses Jahr gibt es eine Vorschau in Versform:

*Scho bald zwai Johr isch es jetzt här  
Macht ys d Corona s Läbe schwär  
Dr Vorstand drifft sich via Online Tschätt  
Vyli finde das nit bsunders nätt  
Doch dien mr das hütt nit vergässe  
S gitt wider e GV mit eme Imbiss Ässe  
Aber zerscht dien mr mit vyle Gschichte  
Über s vergangene WG Johr do brichte  
Nach Revisionsbricht und Johreszahle  
Gitts au das Johr wider Wahle  
Nonem Ussblig wies näggschd Johr wyter goht  
Wird's hoffentlig nit allzue spoht  
Drum ischs jetzt Zyt – mir föhn grad ah  
Dr offizielli Dail kunnt jetzt nämmlig dra*

Der Präsident stellt fest, dass die Generalversammlung rechtzeitig und statutengemäss einberufen worden ist. Er fragt nach, ob die Anwesenden gemäss Stimmrechtsausweis und gegebenenfalls gegen die ausgefüllte Vollmacht alle Wahlzettel erhalten haben. Er bittet die Anwesenden, während der Versammlung auf Zwischengespräche zu verzichten, so dass er möglichst effizient durch das Programm führen kann. Im Weiteren bittet er, in der Pause draussen keinen grossen Lärm zu machen und dankt im Voraus für die Rücksichtnahme.

Es sind 59 Stimmberechtigte anwesend. Das absolute Mehr beträgt 31 Stimmen.

Als **Stimmzähler** werden Maria Del Rio, EA19 und Jorge Moedas, B10 vorgeschlagen und von der Versammlung einstimmig gewählt.

## Vorstand

Die folgenden Vorstandsmitglieder sind anwesend: Urs Stebler, Präsident, Andreas Vogt, Vizepräsident und Kassier, Ellen Reift, Sekretärin, die Verwaltungskommissionsmitglieder Beat Brunold, Daniel Schmutz und Sebastian Zumkehr.

## **Vertretungen:**

### **Vertreten werden:**

Herr Peter Ruch, B 18  
Herr Thomas Sonderegger, B 27  
Frau Sibylle Thomann, B 21  
Herr Jörg Lüscher, EA 29  
Frau Manjit Welti, EA 20  
Frau Rose-Mary Portmann, EA 20  
Frau Kornelia Naji, B 30  
Herr Andy Theuer, EA 23  
Frau Fidan Ari, EA 29  
Frau Monika Fankhauser, EA 29  
Frau Mathilde Ritzmann, EA 35  
Frau Cornelia Sacher, B 38

### **durch:**

Herr Erich Fischer, EA 11  
Hansjörg Höhener, B 29  
Margrith Thomann, EA 22  
Madeleine Blum, B 59  
Christian Kaup Welti, B 11  
Priska Stümpges, EA 20  
Urs Lutz, EA 35  
Erika Hartmann, EA 22  
Yesil Ari, EA 29  
Noemi Fankhauser, EA 18  
David Reift, EA 35  
Bea Stebler, B 2

Es sind total 12 Genossenschafter durch andere vertreten worden.

## **Entschuldigungen:**

Herr Beat Fankhauser, EA 9  
Frau Lilo Käch, EA 35  
Frau Ursula Wagner, EA 20  
Herr August Maurer, EA 35  
Herr Urs Ebi, B 17  
Frau Stefanie Blum, B 39  
Herr Daniel Solinger, B 33  
Herr Hansjörg Ott, B 55  
Herr Dominik Bucher, B 41  
Frau Huldi Lieberherr, B 26  
Herr Mark Reiter, B 31  
Herr Istvan Ponacz, EA 22  
Frau Andrea Jakob, EA 24  
Herr Abdullah Al-Marzouqi, EA 24  
Herr Francisco Coelho, B 53

Herr Martin Weber, EA 24  
Frau Irma Theuer, EA22  
Herr Dölf Brunner, EA 29  
Frau Andrea Räuchle, EA 24  
Herr Peter Oravec, EA 13  
Frau Evelyne Morf, EA 35  
Herr Walter Suter, B 59  
Herr Armin Saner, B 20  
Herr Herbert Gschwind, EA 7  
Herr Thomas Mohler, B 32  
Frau Silvia Lutz, EA 18  
Frau Priska Schöni, EA 5  
Herr Stephan Stocker, B 8  
Herr Peter Jani, EA 35  
Herr Markus Mahlstein, B 16

Es haben sich 30 Genossenschafter entschuldigt.

## **Mutationen:**

### **Todesfälle:**

Im Berichtsjahr gab es ein Todesfall in der Genossenschaft zu verzeichnen: Dieter Ganzmann, Vizepräsident und Mitglied des Vorstandes, gewohnt an der zur Gempenfluh 36, verstorben am 2. Oktober 2020. Mit einer Schweigeminute gedenkt die Versammlung des verstorbenen Genossenschafters.

### **Auszüge und Zuzüge:**

Im Jahr 2020 waren folgende Neuzuzüge zu verzeichnen:

- 1.3.2020 Silja Dalla Libera, EA20
- 1.5.2020 Nils und Alexandra Herzig, B15
- 1.6.2020 Nora und Thomas Bretscher Holzer, B40
- 1.8.2020 Maria Karanatsios, EA 20
- 1.11.2020 Marc Unternährer, EA 20

Im aktuellen Jahr ist ein Neueinzug erfolgt:

- 1.8.2021 Mark und Daniela Reiter, B31

Der Präsident bittet die anwesenden Neuen kurz aufzustehen. Sie werden mit einem Applaus begrüsst. Urs Stebler heisst die Neuzugezogenen herzlich willkommen und wünscht ihnen viel Freude am neuen Wohnort.

Im Jahr 2020, sowie im aktuellen Jahr gab es folgenden Nachwuchs:

- Jano Malo am 14.12.2020 von Ellen und David Reift
- Sophie Ann am 14.2.2021 von Melina und Peter Jani
- Theodor Elias am 22.9.2021 von Maria und David Kleiner-Karanatsios

Vermählt haben sich im Jahr 2020 und im aktuellen Jahr folgende Paare:

- Nils Herzig und Alexandra Rohr 24.8.2020
- Maria Karanatsios und David Kleiner 14.9.2021
- Sebastian Zumkehr und Mirjam Kern 2.10.2021

Urs Stebler heisst auch unsere jüngsten Genossenschafter in der WG herzlich willkommen und wünscht den Neuvermählten alles Gute auf ihrem gemeinsamen Lebensweg.

## Traktanden

Es gibt keine Einwände zur Traktandenliste:

1. Protokoll der 78. ord. Generalversammlung vom 16. Oktober 2020
2. Jahresbericht und Jahresrechnung (inkl. Hilfsverein)
3. Wahlen
  - a) Vorstand
  - b) Rekurskommission
4. Festsetzung der Vorstandsentschädigung
5. Anträge von Genossenschafterinnen und Genossenschaftern
6. Allfälliges

Urs Stebler erläutert das Abstimmungs- und Wahlprozedere und zeigt auf einer Folie auf, wer abstimmen und wählen darf (Statuten § 18) und wie die rechtlichen Grundlagen (Obligationenrecht Artikel 886) bezüglich Vertretungen aussehen.

### 1. Protokoll der 78. ord. Generalversammlung vom 16. Oktober 2020

Das Protokoll auf Seiten 24-30 im Jahresbericht, wird ohne Enthaltungen einstimmig gutgeheissen und genehmigt.

### 2. Jahresbericht und Jahresrechnung

Als erstes wird über den Jahresbericht des Präsidenten auf Seiten 3 bis 17 der Broschüre befunden. Urs Stebler dankt seiner Kollegin und seinen Kollegen für die Mithilfe beim Erstellen des Berichtes und für das Zusammentragen diverser Berichte und Angaben.

Urs Stebler macht noch ein paar ergänzende Anmerkungen zum Austausch der Thermostatventile, auch wenn das nicht im Berichtsjahr, sondern im aktuellen Jahr vollzogen wurde. Das Projekt ist nicht ganz reibungslos verlaufen. Darum war es dem Vorstand ein grosses Anliegen über die Angelegenheit korrekt zu informieren.

## 1. Absicht – warum haben wir das überhaupt gemacht?

- Jedes Jahr viele ältere, blockierte Ventile – Behebung sehr zeit- und kostenintensiv
- Zunahme dieser mühsamen Austauscharbeiten über die letzten Jahre
- Vorstandentscheid, sämtliche veralteten Ventile in einer Gesamtktion zu ersetzen und auf den neusten Stand zu bringen.

## 2. Planung / Termine

- Planung und Ausführung durch die Firma Behrend
- Arbeiten mussten bei den MFH blockweise und bei EFH Reihenweise erfolgen
- Termine eng gesteckt und keine grosse Verschiebung möglich
- Bewusst, dass die Termine nicht in jeden Kalender passen

## 3. Ausführung

- Einhaltung der Termine – hat von beiden Seiten (Behrend und Mieter) nicht immer geklappt
- Verzögerungen durch Abwesenheiten oder nicht zugänglichen Heizkörpern
- Kommunikation an Mieter bei Zeitverzögerungen mangelhaft
- Schäden durch nicht eingehaltene Arbeitsprozesse (z.B. Wasserschaden EA29 – wir hatten noch Glück!)
- Sämtliche Meldungen wurden an Behrend weitergeleitet

## 4. Nachbearbeitung - Meldungen an die Verwaltung

- Luft im Heizsystem ist die Ursache für kalte Heizkörper!
- Grössere Entlüftungsaktion in einzelnen MFH
- Meldungen an die Verwaltung sehr unterschiedlich:
  - «wir frieren seit 6 Tagen ...» - das ist ein wenig spät!
  - Meldung am Sonntag: «es war schon am Freitag nicht warm, aber jetzt haben wir wirklich kalt ...»
- TIPP: hat der Nachbar das gleiche Problem?
- Bitte melden Sie Störungen umgehend dem zuständigen Vorstandsmitglied (am besten per Mail)
- Genaue Angaben:
  - Welcher Heizkörper ist kalt (alle oder nur im Zimmer xy etc.)?
  - Seit wann, wie lange (Datum, Zeit, Dauer)

## FAZIT

- Es war eine grössere Übung als ursprünglich angenommen
- Trotz allem ist das Projekt gut über die Bühne gegangen
- Wir hoffen, dass mittlerweile alle genug warm haben!
- Wir bedanken uns im Nachhinein für Ihr Verständnis und Ihre Geduld!

Selbstverständlich kann es generell immer wieder zu Störungen kommen, aber wir erwarten dies nicht in dem Ausmass wie zuvor. Weitere Details zur Heizung können im Jahresbericht auf Seite 10 nachgelesen werden.

Es gibt keine weiteren Fragen oder Wortmeldungen zum Jahresbericht.

Der Jahresbericht wird daraufhin einstimmig genehmigt.

Als nächstes stehen Bilanz und Jahresrechnung, sowie der Vorschlag des Vorstands bezüglich der Verwendung des Betriebsüberschusses per 31. Dezember 2020 (Jahresbericht, Seiten. 18 bis 20) zur Abstimmung. Ebenfalls abgestimmt wird über die Jahresrechnung des Hilfsvereins (Jahresbericht, Seite 22).

Beide Rechnungen wurden von den Revisoren, Thomas Stacher und Erich Fischer revidiert (Jahresbericht, Seiten 21 und 23). Der Präsident bedankt sie bei den beiden Revisoren für ihre wertvolle und seriöse Arbeit.

Die beiden Jahresrechnungen werden von der Versammlung einstimmig gutgeheissen.

Der Präsident stellt fest, dass mit der Annahme der Jahresrechnungen dem Vorstand Décharge erteilt wird. Er dankt den Genossenschafterinnen und Genossenschaffern für das Vertrauen, das sie mit den genehmigten Jahresrechnungen dem Vorstand entgegenbringen.

Vor den Wahlen informiert der Präsident noch über das Thema Finanzbewirtschaftung und die geplanten weiteren Schritte. Wie bereits im Jahresbericht auf Seite 11 nachzulesen ist, bleibt der Vorstandsposten des Finanzchefs vorläufig vakant.

Auf personeller Seite hat der Vorstand in den letzten zwei Jahren alle möglich erscheinenden Optionen geprüft – leider ohne Erfolg. Die Gründe dafür sind vielfältig:

- Weiterführung eines Miliz-Vorstandes ist eine grosse Herausforderung
- Bereitschaft ein solches Amt zu übernehmen ist nicht mehr gross vorhanden
- Umdenken und Loslassen von bisherigen «Traditionen» ist nicht zu vermeiden

Der Vorstand hat sich für die Prüfung einer externen Lösung entschieden. Erste Gespräche und Abklärungen mit der wgn (Wohnbau-Genossenschaft Nordwest) haben am 27.9.2021 stattgefunden. Das Ziel ist die Auslagerung der zeitintensiven, operativen Finanzgeschäfte ab 1.1.2022 in den Bereichen:

- Liegenschaftsbuchhaltung
- Debitorenbewirtschaftung
- Nebenkostenabrechnungen
- Jahresabschluss etc.

Weitere Informationen folgen, sobald die Verhandlungen abgeschlossen und die Kosten bekannt sind.

### **3. Wahlen**

#### *a) Vorstand*

Die Wahlen des Vorstandes werden, wie in den Statuten vorgesehen, geheim durchgeführt. Es sind 59 Stimmberechtigte inklusive Vertretungen anwesend. Das absolute Mehr beträgt 31 Stimmen.

Wie im Jahresbericht auf der Seite 4 berichtet wurde, ist unser neuer Finanzchef Cédric Hoffmann aus beruflichen Gründen bereits von seinem Amt zurückgetreten. Der Vorstand bedauert diesen Entscheid, hat nun aber auch entschieden, dass dieser Posten vakant bleibt.

Ebenfalls auf Seite 4 des Jahresberichtes konnte entnommen werden, dass zwei Wiederwahlen auf dem Programm stehen. Einerseits unsere Sekretärin Ellen Reift und andererseits das Verwaltungskommissionsmitglied Sebastian Zumkehr für eine weitere Wahlperiode von 3 Jahren.

Der Präsident erwähnt im Zusammenhang zu den Wahlen folgende Besonderheiten: Sebastian Zumkehr hat geheiratet und hat seine Wohnung an der Birseckstrasse 59 aus Platzgründen verlassen. Er wohnt momentan in der Hegenheimerstrasse, bleibt uns aber im Vorstand erhalten. Er ist und bleibt nach wie vor Genossenschafter, mit der Absicht in ein paar Jahren wieder auf den Jakobsberg zurückzukommen.

Da Isabelle Stacher ihren Rücktritt ein Jahr vor Ende der Amtsperiode bekannt gegeben hat, wurde ihre Nachfolgerin Ellen Reift vorerst für ein Jahr gewählt und wird an der diesjährigen GV zur Wiederwahl vorgeschlagen. Auf diese Weise kann der Wahlturnus von drei Jahren

eingehalten werden. Gemäss Paragraph 19 der Statuten muss jedes Jahr ein Drittel der Vorstandsmitglieder neu gewählt werden.

Auf Seite 4 des Jahresberichtes wurde bereits ausführlich Werbung für die zwei Kandidaten zur Wiederwahl gemacht. Es gibt keine anderen Vorschläge aus der Versammlung.

#### **Wahlresultate:**

<b>1) Ellen Reift</b>		<b>2) Sebastian Zumkehr</b>	
Ausgeteilte Stimmzettel	59	Ausgeteilte Stimmzettel	59
Abgegebene Stimmzettel	56	Abgegebene Stimmzettel	58
Leer / ungültig	2	Leer / ungültig	1
Gültige Stimmzettel	54	Gültige Stimmzettel	57
Absolutes Mehr	28	Absolutes Mehr	29
Andere	0	Andere	0
<b>Gewählt mit</b>	<b>54</b>	<b>Gewählt mit</b>	<b>57</b>

Der Präsident, Urs Stebler, gratuliert den zwei Gewählten zum tollen Wahlergebnis und dankt den Genossenschafterinnen und Genossenschaffern für das Vertrauen, das sie den Kandidaten entgegenbringen. Die beiden wiedergewählten Vorstandsmitglieder nehmen die Wahl an. Die Versammlung bedankt sich mit einem grossen Applaus.

#### *b) Rekurskommission*

##### *Wiederwahl*

Die Amtsperiode des Rekurskommissionsmitgliedes Beat Fankhauser ist abgelaufen. Er stellt sich zur Wiederwahl für weitere 3 Jahre zur Verfügung.

Urs Stebler schlägt vor, Beat Fankhauser für die nächsten drei Jahre wiederzuwählen und stellt den Antrag, die Wahl wie in den letzten Jahren offen durchzuführen. Beat Fankhauser wird einstimmig durch Akklamation wiedergewählt.

Nach Abschluss des Traktandums Wahlen bedankt sich Urs Stebler bei seinen Vorstandskollegen und seiner -kollegin für ihren enorm grossen Einsatz, den sie im vergangenen Jahr für die Genossenschaft geleistet haben. Er hebt auch die ausgezeichnete Zusammenarbeit im Team hervor, welche sich gerade in den Corona Zeiten als sehr wertvoll gezeigt hatte. Viele Sitzungen mussten mit Videokonferenzen stattfinden. Das war nicht immer ganz einfach, verlief aber generell sehr gut. Immerhin konnten wir auf diese Weise die WG-Geschäftstätigkeit aufrecht erhalten.

Urs Stebler dankt auch den Partnerinnen und Partner der Vorstandsmitglieder für das Verständnis, welches sie jedes Jahr der Vorstandstätigkeit entgegenbringen.

Ebenfalls dankt der Präsident allen Genossenschafterinnen und Genossenschaffern, die sich immer wieder in irgendeiner Form für die Wohngenossenschaft einsetzen und bittet um einen verdienten, grossen Applaus.

#### **4. Festsetzung der Vorstandsentschädigung**

Aufgrund der grossen Mehrbelastung im vergangenen Geschäftsjahr, bedingt durch die bekannten Ausfälle im Vorstand, wurde die Vorstandsentschädigung mit CHF 62'000, anstatt den ursprünglich vorgesehenen CHF 56'000 ausbezahlt. Das Budget von CHF 64'000 wurde damit eingehalten. Aufgrund der aktuellen Situation mit der Vakanz im Finanzbereich beantragt der Vorstand die Vorstandsentschädigung von CHF 64'000 beizubehalten.

Dieser Antrag wurde einstimmig angenommen.

Der Präsident dankt den Stimmberechtigten für ihre Zustimmung zur Vorstandsentschädigung. Er wertet das Resultat als Anerkennung und Dank an den Vorstand und sein Engagement und versichert, der Vorstand wisse dies zu schätzen.

## 5. Anträge von Genossenschafterinnen und Genossenschaffern

Es sind keine Anträge eingegangen.

## 6. Allfälliges

### 6.1. Mitteilungen des Vorstands:

#### - Velounterstände für Mehrfamilienhäuser

Im Jahresbericht auf den Seiten 9 und 16 wurde ausführlich über dieses Projekt informiert. Das Baugesuch wurde am 30. August 2021 gutgeheissen. Die Firma Gruner Generalplanung AG unter der Leitung von Jürg Fink kümmern sich aktuell um die Ausschreibungen und wird den Vorstand wieder darüber informieren.

#### - AEH Erneuerung Baurechtsvertrag:

Auf der Seite 16 im Jahresbericht konnte nachgelesen werden, wie der Stand betreffend der Verlängerung des Baurechtsvertrages für die AEH aussieht: Zusammenfassend kann folgendes gesagt werden:

- Verlängerungsoption Baurecht besteht per 14.2.2024
- Die WG43 und die AGAG sind an der Weiterführung der Autoeinstellhalle interessiert
- Es geht um die Sicherstellung von Parkplätzen für insgesamt 146 Fahrzeuge
- Die Verlängerungsoption für das Baurecht ab 2024 wurde am 18.1.2021 fristgerecht eingereicht
- Erstes Treffen mit Vertretern der dafür zuständigen Immobilien Basel-Stadt hat stattgefunden
- Als Basis zur Ermittlung des neuen Baurechtszinses gelten:
  - Gebäudeversicherungswert
  - Mieterträge der AEH
  - Zusammenstellung von Unterhaltskosten und grösseren Investitionen der letzten 10 Jahre
  - Entscheidung über grössere Investitionen für die nächsten 10 Jahre (z.B. Sanierungen der Bausubstanz, Erneuerung Schliessanlage, Einbau von E-Ladestationen etc.).

Der Vorstand wird zu gegebener Zeit über die weiteren Schritte informieren

#### - Zukunftsprojekt «Quo Vadis»

Ebenfalls auf Seite 16 des Jahresberichtes wurde kurz erwähnt, wie es mit diesen Themen weitergeht. Für das Leitbild und die Statutenrevision sind bekanntlich erste Entwürfe vorhanden. Sobald die Pendenzen in der Organisation des Finanzbereiches geklärt sind, wird sich der Vorstand wieder um diese Themen kümmern und an der nächsten GV darüber berichten.

#### - **Urs Stebler:**

Im Weiteren bittet Urs Stebler darum, bei Anfragen und Anliegen sich jeweils direkt an das richtige Vorstandsmitglied zu wenden und das Informationsblatt «Zuständigkeiten im Vorstand» zu beachten.

Ebenso bittet der Präsident die Genossenschafterinnen und Genossenschaffter die Informationsschreiben wie das Sommer- oder das Jahresendschreiben jeweils genau zu lesen. Es werden wichtige Informationen aus dem Vorstand weitergegeben, z.B. dass Reparaturaufträge immer mit allen nötigen Angaben, Seriennummern der Geräte, und wenn

möglich mit Foto, bei den zuständigen Verwaltungsmitgliedern gemeldet werden sollten. Auch die Erreichbarkeit (Zeit, Telefon- oder Mobil-Nr.) sind wichtige Angaben, die oft immer wieder fehlen. Urs Stebler bittet diesbezüglich um Mithilfe, sodass die Arbeiten im Vorstand so effizient als möglich ausgeführt werden können.

- **Urs Stebler:** Anlässe

Trotz den schwierigen Zeiten mit der Corona-Situation sollen die Anlässe der WG, wenn möglich und mit den entsprechenden Massnahmen durchgeführt werden. Die nächsten Anlässe auf dem Programm sind der Santiglaus am 6. Dezember 2021 im Jakobsbergerwald (oder allenfalls an einem neuen Ort), und der WG-Neujahrs- Apéro am 6. Januar 2022 auf dem Dorfplatz.

Es gibt keine weiteren Wortmeldungen von Seiten der Versammlung.

Der Präsident, Urs Stebler, dankt den Anwesenden für ihr Interesse, die Disziplin und das Durchhaltevermögen. Er erklärt die ordentliche Generalversammlung um 20.50 Uhr für geschlossen und wünscht allen eine gute Heimkehr, vorher aber noch einen gemütlichen zweiten Teil.



Urs Stebler, Präsident (Protokoll)



Andreas Vogt, Vizepräsident

Die Stimmenzähler:



Maria Del Rio



Jorges Moedas