

Jahresbericht 2023



Liebe Leser:innen

Das dritte Betriebsjahr nach Bezug der Huebergass ist bereits Geschichte und wir freuen uns, euch ein weiteres Mal den Jahresbericht und die Jahresrechnung präsentieren zu dürfen!

Wir schauen zurück auf ein Jahr mit vielen freudigen Momenten aber auch einigen Herausforderungen, die es zu überwinden galt:

Die Mängelerhebung im Rahmen der zweijährigen Garantiefrist war ein Kraftakt, den wir nur dank dem unermüdlichen Einsatz von BauKo Ressort 1 und der Mithilfe aller Bewohner:innen bei der Mängelprotokollierung geschafft haben.

Das vielfältige Engagement und das Mitdenken der Bewohner:innen und Genossenschafter:innen zur Weiterentwicklung unserer WBG begeistert uns. Gleichzeitig gestaltet sich die Suche nach Mitgliedern im Vorstand oder den Kommissionen teilweise schwierig.

Die Unterbelegung im Vorstand im Frühling 2023 hat uns herausgefordert. Freude brachten uns zwei neue Mitglieder, die uns ideal ergänzen.

Im Rahmen des ersten grossen Bauprojekts seit Bezug der Huebergass, der Erstellung einer PVA, werden Grundlagen für weitere Projekte geschaffen. Gleichzeitig braucht es Geduld, diese sauber zu erarbeiten.

Über diese und weitere Themen berichten wir im vorliegenden Jahresbericht.

An dieser Stelle bedanken wir uns von Herzen bei euch allen, die ihr euch mit Herzblut für die WBG Huebergass einsetzt. Vielen Dank für euer Mitdenken und Mitprägen!

Der Vorstand

Uli Ganitta, Alex Köhli, Hussein Noureddine, Regina Rohrer, Matthias Schädeli und Nadine Schmid

Impressum

Text: WBG Huebergass

Fotos: Regine Strub, Dave Gerber

Aus dem Vorstand

Anfang des Jahres hat sich der Vorstand Gedanken zum Umsetzungsstand der strategischen Schwerpunkte gemacht und festgelegt, wie er diese weiterverfolgen und im Hinblick auf die GV 2023 umsetzen kann.

Im Januar hat Lynn Frank entschieden, sich per GV 2023 nicht mehr zur Wiederwahl in den Vorstand zur Verfügung zu stellen. Nachdem sie einen grossen Beitrag zu den intensiven Aufbauarbeiten seit Einzug in die Huebergass geleistet hat, wollte sie sich neu orientieren. Bereits ab März trat sie aufgrund eines Sabbaticals in den Ausstand. Ab Januar hat sich der Vorstand deshalb intensiv Gedanken zur zukünftigen Aufgabenverteilung gemacht. Mit Unterstützung von zwei Personen aus der Huebergass und in Austausch mit der Genossenschaft Warmbächli hat der Vorstand eine Ausschreibung für Vorstandsmitglieder erstellt. Das Inserat wurde zuerst intern geteilt und dann Ende Februar auf diversen Kanälen auch extern publiziert.

In der Zwischenzeit hat der Vorstand die Arbeiten zu viert gestemmt. Nadine Schmid hat a. i. die Verbindung vom Vorstand zur Vermietungskommission sichergestellt. Hussein Noureddine übernahm die Verbindung vom Vorstand zu den sozialen Institutionen und der AG Hueberkultur. Die Stellvertretungsregelungen haben gut funktioniert. Bis Mitte Mai sind erfreulicherweise mehrere Bewerbungen für die Vorstandstätigkeit eingegangen. Daraus resultierend hat der Vorstand der GV Matthias Schädeli und Alexander Köhli u. a. aufgrund ihrer fachlichen und

genossenschaftlichen Erfahrung zur Wahl vorgeschlagen.

Im Rahmen der Gesamterneuerungswahlen an der ordentlichen Generalversammlung vom 8. Juni 2023 wurden Ullrich Ganitta, Alexander Köhli, Hussein Noureddine, Regina Rohrer, Matthias Schädeli und Nadine Schmid für die nächsten drei Jahre in den Vorstand gewählt.

Nebst der Vorstandwahl wurden der Jahresbericht und die Jahresrechnung 2022 verabschiedet und dem Vorstand die Décharge erteilt. Zudem wurde entschieden, dass die WBG die Dachflächen der Huebergass für Photovoltaikanlagen zur Verfügung stellt. Bei der Umsetzung soll prioritär die Variante «Eigenfinanzierung» geprüft werden.

In neuer Zusammensetzung hat der Vorstand die Zuständigkeiten und die Zusammenarbeit geklärt. Neu unterstützte Mehrican Uzuner den Vorstand in einem befristeten Vertrag bei der Administration und Protokollierung der Vorstandssitzungen. Weiterhin hat Uli Ganitta die Verbindung zur Baukommission, Regina Rohrer zur Betriebskommission und Nadine Schmid zur Kommunikationskommission sichergestellt. Alex Köhli wurde neu in die Vermietungskommission und Matthias Schädeli in die Finanzkommission gewählt. Hussein Noureddine nahm nicht mehr an den Sitzungen der Finanzkommission Teil und hatte somit mehr Kapazität für juristische, versicherungstechnische und andere anfallenden Arbeiten.

Grundsätzliches

Wer sind wir? Was wollen wir? Wo möchten wir hin? Diese Fragen tauchten im Vorstand immer wieder auf. Aus diesem Grund hat der Vorstand eine Klärung mittels eines partizipativen Prozesses im Hinblick auf die GV 2024 angeregt. Um den Prozess zu initiieren, hat sich eine Spurgruppe Leitbild gebildet. Ziel ist es, vielfältige Sichtweisen auf die Genossenschaft zu erkunden - mit kreativen, intuitiven, digitalen und anderen Wegen. Fragen könnten sein: Wie kommunizieren, entscheiden, feiern und streiten wir? Welche zukünftigen Mit-Bewohner:innen sprechen wir an? Wie wollen wir uns im Quartier einbetten? Die Ergebnisse aus dem partizipativen Prozess sollen dann in ein Leitbild einfliessen.

Auf Input einer Weiterbildung zum Thema «Corporate Governance - gute Geschäftsführung von Wohnbaugenossenschaften» von wbg Schweiz, möchte sich der Vorstand gemeinsam mit den Kommissionen einen Überblick über die Aufgaben der WBG verschaffen und die dazugehörenden Verantwortlichkeiten definieren. Der Vorstand verspricht sich davon klare Zuständigkeiten bei bestehenden Prozessen. So wird sichergestellt, dass Verantwortungen klar sind und das Wissen über die Prozesse bei mehreren Personen liegt. Zudem verstehen wir die Prozesse der Externen und verbessern die Schnittstellen. Im Jahr 2023 wurden die Arbeiten zur Erfassung der Aufgaben und Prozesse in einer Zuständigkeitsmatrix angestossen.



Aus den Kommissionen und Arbeitsgruppen

Das Rückgrat der WBG Huebergass sind die vielen engagierten Genossenschafter:innen. Diese engagieren sich in Arbeits- und Projektgruppen sowie in fünf Kommissionen.

Entwicklungen im Bereich Bau

Mitglieder Baukommission: Nino Ceresa Alexandra Clausen, Fabian Panzer, Uli Ganitta, Reto Witschi, Michael Zwahlen

In der Baukommission (BauKo) gab es 2023 keine personellen Änderungen. Die BauKo ist weiterhin solide aufgestellt mit sechs Bewohner:innen der Huebergass und je zwei Vertretungen in drei Ressorts: Alexandra Clausen und Fabian Panzer kümmern sich um die Übernahme der baulichen Infrastruktur sowie um baufachliche Belange (Ressort 1), Michael Zwahlen und Nino Ceresa sind zuständig für Unterhalt und Betrieb (Ressort 2) und Uli Ganitta und Reto Witschi betreuen Projekte der baulichen Entwicklung (Ressort 3).

Im April 2023 jährte sich der Bezug der Huebergass zum zweiten Mal. Der zweite Geburtstag war ein besonders wichtiger Termin für die BauKo: Bis zu diesem Zeitpunkt musste die WBG Huebergass im Rahmen der zweijährigen Gewährleistungsfrist Mängel am Bauwerk bei der Totalunternehmerin Halter AG anmelden. Dazu wurde Ende März 2023 ein umfassendes Dossier mit zahlreichen Mängeln innerhalb der Wohnungen, im Bereich der Treppen und Balkone, in Gemeinschaftsräumen, in den Räumlichkeiten der Untergeschosse sowie im Aussenraum bei der TU eingereicht. Damit dieses Dossier zusammengestellt werden konnte, waren bereits seit dem Herbst 2022 umfassende Vorarbeiten durch das Ressort 1 nötig. Das Ergebnis dieser Vorbereitung war ein wohnungsbezogenes Basisformular. Mit Hilfe dieses Formulars waren ab Anfang 2023 alle Bewohner:innen der Huebergass aufgefordert, allfällige Mängel in ihren Wohnungen aufzulisten. Alle Innenräume und die jeweiligen Balkone und Terrassen sollten auf mögliche Mängel hin inspiziert werden. Die Erfassung der Mängel in allen nicht bewohnten Räumlichkeiten und im Aussenbereich erfolgte durch das Ressort 1, unterstützt durch die Mitglieder der anderen Ressorts der BauKo sowie durch den Hauswart Mathias Rolli.

Einige gerügte Mängel in den Wohnungen wurden anschliessend im Juni behoben. Die Mängelthematik beschäftigte die BauKo aber auch noch über das Jahresende hinaus. Gewisse Probleme – beispielsweise mit der mangelnden Versickerung des Regenwassers in einzelnen Sickergruben, mit flackernden Lichtern in den Treppentürmen oder mit den Wasserpumpen in den Kellerabgängen – blieben leider auch Ende 2023 noch ohne zufriedenstellende Lösung. Die BauKo wird weiterhin die hinreichende Behebung dieser und anderer Mängel, welche nachweislich auf ungenügende Bauausführung zurückzuführen sind, gegenüber der TU einfordern.

Auch im Zuständigkeitsbereich des Ressorts 2 gab es 2023 wiederkehrende Probleme: Heizungen, die nicht wunschgemäss funktionierten oder reguliert werden konnten oder Störungen bei der Warmwasserzufuhr. Im Verbund mit der Hauswartung war Ressort 2 der BauKo im Einsatz, die Unregelmässigkeiten zu beheben. Die Verantwortlichen werden auch weiterhin darauf hinwirken, diese, bei Neubauten nicht unüblichen Unregelmässigkeiten, im Griff zu behalten. Ein schwierig zu lösendes Problem besteht im Bereich der Sicherheit: Im Jahr 2023 kam es vermehrt zu Diebstählen vor allem von Velos und teilweise auch zu Einbrüchen im Keller. Die gemäss dem Stand der technischen Möglichkeiten vorgenommenen Verbesserungen bei den Schlössern der Kellereingangstüren helfen, die Gefahr von Diebstählen weitestgehend einzudämmen.

Es gibt auch Erfreuliches aus der BauKo zu berichten: Im Raum Hueber konnte eine Lüftung eingebaut werden, die für Anlässe mit grösserem Publikum unerlässlich ist. Ausserdem wurde das Projekt Velodach unter grosser Mithilfe der AG Velodach vorangetrieben: Ende November erhielt die WBG die allgemeine Bewilligung für den Bau von Dächern, die der Huebergass ab dem Jahr 2024 zahlreiche zusätzliche gedeckte Veloabstellplätze bieten sollen.

Weitere Projekte konnten durch die Initiative und Unterstützung von Genossenschafter:innen, Projekt- oder Arbeitsgruppen angestossen oder umgesetzt werden: Dazu zählen eine Sammelbestellung für Filter und Rauchmelder, der Einbau von Kippfenstern in zwei Jokerzimmern oder die Anschaffung von Regenwasser-Sammeltanks. Ein paar Nummern grösser ist das Projekt, das die

BauKo im laufenden und im nächsten Jahr wohl am meisten beschäftigen wird: Die geplante Photovoltaik-Anlage auf den Dächern der Huebergass-Gebäude. Hierfür konnte inzwischen die Vorprojektierung durchgeführt werden. Im Weiteren sollen nun die Bauprojektierung und Realisierung unter der Co-Projektleitung von Aaron Derungs und David Zurflüh vorangetrieben und durch die BauKo sowie gegebenenfalls die AG Photovoltaik begleitet werden (Näheres dazu auf Seite 15).

Entwicklungen im Bereich Finanzen

Mitglieder Finanzkommission: Diego Andenmatten, Stephanie Bläsi, Andreas Guggisberg, Christoph Reinhart, Matthias Schädeli

Im Jahr 2023 sind Lisa Briner und Herbert Zaugg aus der Finanzkommission (FiKo) zurückgetreten. Auch Hussein Noureddine, der die FiKo zuvor als ständiger Gast in ihren monatlichen Sitzungen unterstützte, konnte sich nach der Wahl von zusätzlichen Vorstandsmitgliedern aus der Kommission zurückziehen. Mit Herbert floss viel Knowhow ab, was Matthias als neues Mitglied zum Glück wieder mit- und einbringt. Mit ihm ist auch die Verbindung zum Vorstand sichergestellt. Zusätzlich ist neu auch Diego Teil der FiKo, wodurch die Kommission wieder gut aufgestellt sind.

Neben dem Tagesgeschäft (Genehmigung und Freigabe der Rechnungen, Beantwortung von Anträgen, Jahresrechnung, GV und Budget) war das Jahr 2023 einerseits dem Wissenstransfer von Herbert und Hussein zur FiKo gewidmet, andererseits wurde stets auch der sich verändernde Referenzzinssatz im Auge behalten. Zum Umgang damit lässt sich die

FiKo extern beraten. Die Festhypotheken der Genossenschaft verhindern, dass die Zinsschwankungen grosse Einflüsse auf die Jahresrechnung haben. Dennoch muss die Zinslage, gerade auch wegen des Anteils einer variablen Hypothek, fortlaufend neu geprüft und beurteilt werden.

Die FiKo gewann mit der Wiederholung von Themen wie Jahresrechnung und Budget laufend an Routine. So konnten auch einige Prozesse wie die Bezahlung von Rechnungen beschleunigt werden. Dies gibt der Kommission die Möglichkeit, sich weiteren Themen zu widmen, die bisher zurückgestellt werden mussten. Für das Jahr 2024 nimmt sich die FiKo beispielsweise vor, einen Jahresplan mit den wichtigsten Zeitpunkten betreffend Finanzen zu erstellen, oder die WBG einem externen Finanzcheck zu unterziehen. Sicher wird auch die Photovoltaik-Anlage Thema sein. Und ab August wird bereits wieder mit dem Budgetprozess 2025 gestartet.

Entwicklungen im Bereich Gesellschaft

Mitglieder Betriebskommission: Carla Gasser, Sämi Ryser, Andrea Maradan, Regina Rohrer, Margareta Rudaz, Corinne Schwaller, Regine Strub (Austritt per Ende 2023), Micha Zeier

Auch im Jahr 2023 war die Betriebskommission (BeKo) bestrebt, ihrem Auftrag gerecht zu werden, gemeinschaftliche Projekte zu fördern und Verbindungen zwischen Vorstand, Arbeitsgruppen und Bewohner:innen der WBG Huebergass zu ermöglichen. So hat sie in monatlichem Rhythmus Stellung zu Anliegen, Anfragen und Anträgen genommen und im Abstand von ein bis zwei Monaten insgesamt neun

Hueberforen organisiert. Das Forum ist inzwischen zu einer festen Informations- und Konsultationsplattform geworden, bei der sich Bewohner:innen begegnen, Arbeitsgruppen und Kommissionen vorstellen und aktuelle Themen diskutiert werden. Das letzte Forum des Jahres wurde schliesslich dazu genutzt, gemeinsam das Forum an sich zu evaluieren und zu überlegen, welchen Zweck und welche Form dieses in Zukunft haben könnte, damit es den sich wandelnden Bedürfnissen weiterhin gerecht wird. Eine Arbeitsgruppe wird darauf aufbauend im Jahr 2024 konkrete Vorschläge erarbeiten.

Anfang Jahr fand ein Austauschtreffen zwischen der BeKo und der FiKo statt, um Grundsätzliches in Bezug auf die Projektfinanzierung zu besprechen.

Im Jahr 2023 wurde eine Vielzahl an kleineren und grösseren Projekten von Bewohner:innen und Arbeitsgruppen angestossen und durch die BeKo (resp. bei grösseren Beträgen auch durch die FiKo oder den Vorstand) gutgeheissen. So wurde 2023 u. a ein Cargobike instandgesetzt, Anträge der AG IT für Hardware und das Budget fürs Sommerfest gesprochen, Notfallkoffer im Raum Aare und in der Werkstatt angeschafft. Zudem wurde durch den Projektfonds die Lüftung im Quartierraum und die Kippfenster in den Jokerzimmern finanziert. Eine Begehung mit der Bezirkspolizei und anschliessender Sensibilisierung zum Thema Fahrraddiebstahl wurde mit der BauKo durchgeführt (Flyer und Infoschreiben).

Neben dem Projektfonds verwaltet die BeKo auch die Gemeinschaftsräume. In diesem Zusammenhang wurden Initiativen zur regelmässigen Nutzung der Gemeinschaftsräume, wie z. B. durch ein Yoga-Angebot, gutgeheissen.

In den zehn BeKo-Sitzungen wurden unter anderem das Handling mit dem Besucher:innenparkplatz (aussen) und die Mobilitäts-Abgabe besprochen. Die BeKo hat Abklärungen getroffen, wie die freiwillige Arbeit in anderen WBGs geregelt ist (Warmbächli, Via Felsenau, Oberfeld, Hintere Aumatt in Hinterkappelen) und hat ein erstes Hueberforum zur Wahrnehmung von Arbeiten in der Huebergass durchgeführt.

Nachdem im vergangenen Jahr im
Jahresbericht an dieser Stelle in erster Linie
das Engagement der Arbeitsgruppen
gewürdigt wurde, sollen nun die Tätigkeiten
von Einzelpersonen einen Platz bekommen,
die im Alltag allzu leicht untergehen aber
eminent wichtig sind. Die folgenden
Beispiele aus dem Munde von
Mitbewohner:innen stehen stellvertretend für
alle Personen, welche tagtäglich einen
kleinen oder grossen Beitrag leisten, damit
unsere Siedlung so toll funktioniert:
«... die Frau, die so viel Zeit und Liebe in die
Pflege unserer Pflanzen, unseres Gartens
und unserer Wildhecke steckt.»

«... die Bewohner:innen der Huebergass im Rentenalter, die Nachbarskinder hüten und betreuen.»

«... die Bewohnerin, die sich für Nachbarinnen und ihre Kinder in einer Institutionswohnung eingesetzt hat.» «... die Leute, die den Podcast «Mensch Hueber» produzieren. Wir schätzen ihn sehr.»

«... die Menschen, die es möglichen machen, sich in der Werkstatt handwerklich und kreativ betätigen zu können.» «... die Personen, die durch eine Crowdfunding-Aktion innert weniger Stunden Spenden für die Finanzierung einer Schleifmaschine zugesichert haben. Die Schleifmaschine steht nun allen Bewohner:innen der WBG zur freien Nutzung zur Verfügung. »

«... die geschäftigen Bewohner:innen, die sich das ganze Jahr durch auch ausserhalb der Gartentage stetig um die Pflanzen in der Huebergass kümmern, mit Jäten, Wässern und Aufräumen»

«... all die kleinen und grossen
Heinzelmenschen, die hie und da in der
Gasse, im Garten, in den Kellerabgängen
und bei den Treppen Fötzeli und
Zigistummel auflesen, aufräumen oder
putzen. Sie leisten dabei ganz nebenbei
einen Beitrag für unsere Gemeinschaft und
eine schöne Huebergass.»

Auch die BeKo schliesst sich diesen Statements an: Ein riesengrosses Merci für euren unermüdlichen und wertvollen Einsatz – ohne euch wäre unsere WBG nicht dieselbe!

Entwicklungen im Bereich Kommunikation

Mitglieder der Kommunikationskommission: Tobias Bauer, Theo Känzig, Sara Seematter, Nadine Schmid, Thomas Wyler

Da der Vertrag mit Allthings Anfang 2024 ausläuft, hat die Kommunikationskommission (KomKo) zusammen mit der AG IT frühzeitig das Gespräch mit Allthings gesucht. Die Vertragsverlängerung konnte im Verlauf des Jahres unterzeichnet werden. Gleichzeitig wurde ein Projekt zur Evaluation der Kommunikationstools der WBG angestossen, welches im Jahr 2024 gemeinsam mit den Kommissionen, AGs

und der Liegenschaftsverwaltung weiterverfolgt wird.

Die KomKo hat die Beiträge auf AllthingsPinnwand aus dem Jahr 2022 analysiert und die Auswertung Anfang 2023 publiziert. Es hat sich gezeigt, dass die AllthingsPinnwand ein Sammelsurium für verschiedene Mitteilungen war. Ziel der KomKo ist es, die Allthings-Pinnwand zu entlasten und die interne Kommunikation zwischen den Bewohner:innen auf den Huebergass-Chat zu verlagern. Mit der Publikation der Auswertung wurden deshalb auch Hinweise auf die verschiedenen Kommunikationskanäle abgegeben.

Die Website wurde auch im Jahr 2023 von der KomKo gepflegt. Die Website wird vor allem von Wohnungsinteressent:innen besucht und für Anfragen für Führungen benutzt. Aufgrund der Änderungen am Datenschutzgesetz per 1. September 2023 wurde eine neue Datenschutzerklärung erarbeitet und auf der Website publiziert.

Weiterhin hat die AG IT die Cloud, den Rocket.Chat und das Huebergass-Mail gehostet. Sie hat ihre Arbeit im September an einem Hueberforum vorgestellt.

Die Liftdisplays wurden mit Hinweisen auf Veranstaltungen, kreativen Beiträgen und Musik bespielt und haben immer wieder für Überraschungsmomente gesorgt.

Nachdem die WBG im November 2022 Mitglied in der Quartiermitwirkung (QM3) wurde, hat der Delegierte im Februar 2023 an der ersten offiziellen DV teilgenommen. Im Jahr 2023 hat die QM3 sich u. a. mit den baulichen Entwicklungen in Ausserholligen, Verkehrsplanung oder dem neuen Abfallentsorgungssystem beschäftigt. Die KomKo stand zudem im Austausch mit dem Quartierverein Holligen-Fischermätteli und hat an den Sozialinfotreffen Holligen teilgenommen.

Auch im Jahr 2023 wurden diverse Führungen durch die Huebergass koordiniert. Ende Oktober hat zudem ein Fachseminar der Plattform autofrei/autoarm Wohnen mit anschliessender Führung durch die Huebergass stattgefunden.

Entwicklungen im Bereich Vermietung

Mitglieder Vermietungskommission: Jonas Junker, Alex Köhli, Christian Müller, Astrid Pfister, Anna Remund, Simone Wittwer

Im Jahr 2023 erfolgte eine bedeutende Veränderung: Die AG Wohnungsvergabe wurde in eine Kommission umgewandelt, die nun als Vermietungskommission (VerKo) bezeichnet wird. Zu diesem Zweck wurde eine Vereinbarung zwischen dem Vorstand und der VerKo ausgearbeitet. Die Vereinbarung definiert die Grundsätze der Vermietungskommission gemäss Artikel 15 Absatz 1 des Organisationsreglements der WBG Huebergass vom 29. Mai 2018. Das im Jahr 2022 erstellte Vermietungskonzept wurde im Jahr 2023 von der VerKo und dem Vorstand überarbeitet und hinsichtlich ihrer Eigenständigkeit bei der Entscheidung über die Auswahl der Mieterschaft angepasst.

In der ersten Sitzung als neue gewählte VerKo begleitete Lynn Frank die Kommission von Seite Vorstand. In Abwesenheit von Lynn übernahm Nadine Schmid ihre Stellvertretung. An der GV im Juni 2023 wurde Alexander Köhli als neues Vorstandsmitglied gewählt. Alex übernahm von da an die Vorstandsvertretung in der VerKo.

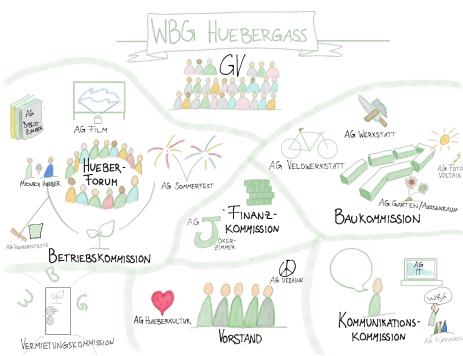
Im April konnte die VerKo das erste Mal eine freie Wohnung, ohne Leerstand, neu besetzen. In den vorgängigen Wohnungsvergaben, noch als AG Wohnungsvergabe, konnten Erfahrungen gesammelt werden, Prozesse angepasst und optimiert werden, so dass die Neuvermietung insgesamt reibungslos und rasch erfolgen konnte.

Während dem Bewerbungsprozess wurde erneut deutlich, dass ein eigens auf die Huebergass zugeschnittenes Bewerbungsformular die Arbeit bei einer Neuvergabe einer Wohnung erleichtern würde. In der Folge wurde mit viel Aufwand ein auf die Bedürfnisse der WBG Huebergass zugeschnittenes Bewerbungsformular erstellt. Das Formular enthält gewisse Standardfragen und Angaben, aber auch Punkte wie Fragen zur Mitarbeit in der WBG, Einkommensquelle(n) und Finanzierung der Wohnanteilsscheine. Die

KomKo hat die Webseite der Huebergass mit dem neuen Bewerbungsformular und dem angepassten Vermietungskonzept ergänzt und zudem eine Mailingliste erstellt, auf die sich interessierte Personen eintragen können, wenn sie über freie Wohnungen in der Huebergass informiert werden möchten. Diese Mailingliste fand und findet regen Anklang. Ein grosses Dankeschön an die Webmaster:innen für die Hilfsbereitschaft und Flexibilität.

Die Genossenschaft ist gemäss ihren Regeln verpflichtet, regelmässig Steuerdaten der Bewohner:innen zu erheben. Zudem möchte die WBG eine Übersicht über die aktuelle demographische Zusammensetzung der Bewohner:innen erhalten. Diese Aufgabe fällt in den Zuständigkeitsbereich der VerKo. Die Erhebung beschäftigt die VerKo im neuen Jahr. Gegenstand der Diskussion ist, was in dieser Erhebung alles erfragt werden soll und welche Datengrundlage die Erhebung der VerKo bieten muss, damit sie auch gewinnbringend eingesetzt werden kann.

Die VerKo freut sich auf ein weiteres spannendes und lehrreiches Jahr als VerKo und bedankt sich vor allem beim Vorstand für die wohlwollende, engagierte und reibungslose Zusammenarbeit im Jahr 2023.



Schwerpunkte 2022/23

Der Vorstand hat in einer Retraite im Jahr 2022 fünf strategische Schwerpunkte für die Jahre 2022/2023 definiert, welche als wichtig für die Huebergass erachtet werden. In der Folge berichten wir, was im Jahr 2023 diesbezüglich angestossen wurde – sei dies von Genossenschafter:innen, Arbeitsgruppen, Kommissionen oder vom Vorstand.

Umgang mit unterschiedlichen Bedürfnissen im Aussenraum

«Die WBG Huebergass bietet Platz für Menschen in verschiedenen Lebenslagen. Die unterschiedlichen Bedürfnisse bezüglich der Nutzung des Aussenraums werden wahrgenommen und Lösungen für ein entspanntes Mit- und Nebeneinander gesucht».

- Auch im Jahr 2023 hat eine Hueberputzete kombiniert mit einem Gartentag stattgefunden.
- Die Fundkiste und der lost&found-Kanal im Rocket.Chat werden rege genutzt.
- Das Baugesuch zur Erstellung von gedeckten Veloparkplätzen wurde eingereicht und positiv beantwortet.
- Das Thema «Gestaltung vor dem Aareraum» wurde Anfang 2023 im Hueberforum diskutiert. In der Folge wurde eine Strickaktion zur Verschönerung der Säulen gestartet.
- Das Fokusthema «Zusammenleben im Aussenraum» als Schwerpunkt an einem Hueberforum im April 2023 gab Anlass zum Austausch folgender Fragen: was gefällt, was scheint veränderungswürdig und was wäre für die Zukunft wünschenswert?
- Im Sommer 2023 wurde eine Begehung der Huebergass für die Kinder

durchgeführt. Die Planung für einen Kinderrat ist vorangeschritten.

Erhebung der Baumängel

«Die erkennbaren Baumängel werden innerhalb der zweijährigen Garantiefrist so vollständig wie möglich erfasst und deponiert».

- Mit Unterstützung eines externen Fachexperten wurde die M\u00e4ngelliste erstellt.
- Die M\u00e4ngelliste wurde der TU fristgerecht am 22. M\u00e4rz 2023 abgegeben.
- Einige Mängel wurden fortlaufend behoben.
- Eine erste Mängelbehebungsaktion hat in KW 25 stattgefunden. Weitere folgen.
- Der Raum Hueber wurde mit einer Lüftung nachgerüstet.

Überprüfung der Strukturen der WBG

«Der Vorstand prüft die bestehenden und erarbeiteten Strukturen, optimiert diese wo nötig und sichert den Wissenstransfer darüber zu den Bewohner:innen. Der Informations- und Wissensaustausch zwischen Vorstand, Kommissionen und Arbeitsgruppen wird sichergestellt und gestärkt».

- Die Zuständigkeitsliste wurde überarbeitet
- Das zweite Treffen der Kommissionen fand im Oktober 2023 statt. Es wurde entschieden, dieses zukünftig halbjährlich durchzuführen. Der Vorstand hat in diesem Rahmen das Thema bottom-up vs. top-down eingebracht und die Begriffe gemeinsam mit den Kommissionen diskutiert.
- Der Austausch mit der Genossenschaft
 Warmbächli wurde weitergeführt, um

- voneinander zu profitieren und allenfalls auch Synergien zu nutzen.
- Die AG Wohnungsvergabe wurde in eine Vermietungskommission umgewandelt.
 Die VerKo hat in der Folge das Vermietungskonzept überarbeitet und eine Vereinbarung mit dem Vorstand erstellt.
- Die GV hat im Juni 2023 zwei extern wohnende Personen als Vorstandsmitglieder gewählt. Neu setzt sich der Vorstand aus vier intern und zwei extern wohnenden Personen zusammen.
- Um eine gute Geschäftsführung sicherzustellen, wurde eine Aufgabenund Zuständigkeitsmatrix erarbeitet, welche von den Kommissionen überprüft wird.
- An einem Hueberforum wurde diskutiert, wie und in welcher Form das Forum weitergeführt und wie die Partizipation und Mitsprache der Bewohner:innen gefördert werden kann.

Sicherstellung stabiler Finanzen «Wir streben stabile Finanzen der WBG Huebergass an».

- Der Wissenstransfer in der FiKo wurde vorangetrieben.
- Die FiKo konnte neue Mitglieder gewinnen.
- Das Budget 2024 wurde von der FiKo erstellt.
- Der Zahlungsablauf wurde verfeinert.
- Es fanden Diskussionen bezüglich der Nutzung und Finanzierung der Jokerzimmer statt.
- Der Vorstand freut sich, dass die Mietzinse in der WBG Huebergass trotz steigendem Referenzzinssatz wie im bereits im letzten Jahr nicht angepasst werden mussten.

Arbeiten zu einer möglichen
 Umwandlung der Mietzinsdepots in
 Wohnanteilsscheine wurden gestartet.

Transparente und wohlwollende Kommunikation innerhalb der WBG «Wir kommunizieren wertschätzend, transparent, zeitnah und niederschwellig».

- Der Vorstand informiert regelmässig mittels Waschküchenzeitung und im Hueberforum über die wichtigsten Themen der vergangenen Wochen.
- Das Projekt «Liegenschaftsverwaltung vor Ort» wurde weitergeführt.
- Neuzuzüger:innen wurden von der Vermietungskommission mit einer Welcome-Karte begrüsst.
- Der Vertrag mit Allthings für die Huebergass-App wurde verlängert.
 Gleichzeitig wurde eine Evaluation der Kommunikationstools gestartet.

Zukünftige Schwerpunkte

Um die zukünftigen Ziele für die WBG Huebergass zu definieren, hat der Vorstand angeregt, ein Leitbild für die WBG Huebergass zu erstellen. Dieses soll in einem partizipativen Prozess entstehen und so möglichst breit abgestützt sein. Das Leitbild soll im Verlauf des Jahres 2024 erarbeitet werden.



Projekt PVA

Eine nicht bindende Umfrage im April 2022 hat ergeben, dass die Bewohner:innen der Huebergass an der Erstellung einer Photovoltaikanlage (PVA) auf den Dächern der WBG-Gebäude interessiert sind. Dies deckt sich auch mit Art. 3 der Statuten der WBG, wonach sie «(...) eine nachhaltige Entwicklung durch Anlehnung an die Ziele der 2000-Watt-Gesellschaft (...)» beabsichtigt. Für die GV 2023 wurde ein Grundsatzentscheid für die PVA traktandiert. Es standen drei Varianten zur Wahl: Eigenfinanzierung, Contracting oder Vermietung der Dachflächen. In Vorbereitung zum GV-Entscheid bzgl. der Erstellung einer Photovoltaikanlage hat die AG Photovoltaik am Hueberforum im Mai 2023 über die verschiedenen Varianten der Erstellung einer PVA informiert und Fragen beantwortet.

An der GV 2023 wurde die Erstellung einer PVA auf den Dächern der WBG gutgeheissen und die Variante Eigenfinanzierung priorisiert. Ziel davon ist, dass die WBG die Solaranlagen selbst finanziert und realisiert. Gemäss der Entscheidungsgrundlage anlässlich der GV 2023 stellt die WBG zudem den Betrieb und den Unterhalt der Anlage sicher. Die Bewohner:innen beziehen demnach etwa ¹/₃ des produzierten Stroms über einen Zusammenschluss zum Eigenverbrauch (ZEV) zu einem von der WBG zum gegebenen Zeitpunkt festzulegenden Fixpreis. Der restliche Strom soll der städtischen Energieversorgerin (ewb) zum Marktpreis verkauft werden. Die WBG organisiert die Finanzierung, erstellt die Anlage bzw. lässt sie erstellen und trägt die Betriebskosten (inkl. Amortisation und

Zinsen der Finanzierung) und profitiert vom Gewinn, den die Anlage abwirft.

Im Nachgang hat sich die AG Photovoltaik gemeinsam mit dem Vorstand Gedanken zur Umsetzung des Projekts gemacht. Zwei Personen mit Bezug zur WBG Huebergass haben sich als Co-Projektleitung für den Planungsprozess der PVA zur Verfügung gestellt. Die Diskussionen zur Erteilung eines Mandats zu ihrer Beauftragung und zur Klärung der gegenseitigen Erwartungen wurden angestossen.

Im Herbst wurde entschieden, dass die zwei Personen als Co-Projektleiter für den Planungsprozess mandatiert werden. Dies soll stufenweise, je nach Projektphase gemäss der Norm 112 des Schweizer Verbandes für Ingenieure und Architekten (SIA) erfolgen. Ein Vertrag für die 1. Phase, das «Vorprojekt», wurde aufgegleist. Aufgabe der Vorprojektierung ist es, die Konzeption der PVA und die Wirtschaftlichkeit zu optimieren. Die BauKo hat die Erstellung des Vorprojekts begleitet und wird im nächsten Schritt eine Empfehlung für das weitere Vorgehen bzgl. der nächsten Phase «Bauprojekt» abgeben. Das Ziel ist es, der GV im Sommer 2024 ein Kostendach zur Verabschiedung vorzulegen.

Das Projekt PVA ist das erste Bauprojekt mit grosser finanzieller Auswirkung seit Bezug der WBG Huebergass. Die Kosten werden sich im höheren sechsstelligen Bereich bewegen. Aus Ressourcengründen konnte das Know-how der BauKo nicht im gewünschten Masse abgerufen werden (das umfassende Mängelbehebungsverfahren hatte höchste Priorität). Dies und die Tatsache, dass unsere junge Genossenschaft noch nicht über ausgereifte, für Projekte dieser Grössenordnung

geeignete Prozessabläufe, geregelte Zuständigkeiten und Routine in der geeigneten Kommunikation verfügte, verlangsamte das ambitionierte Projekt. Alle Beteiligten lernen aus diesen Umständen und sind hoch engagiert, das Projekt zufriedenstellend voranzubringen.

Dem Vorstand und den Projektverantwortlichen ist es ein Anliegen, gute Grundlagen für robuste Entscheide bzgl. der Durchführung des Projekts zu schaffen. Dass das Vorhaben aus den genannten Gründen etwas langsamer vorwärtskommt, sehen wir auch als Chance, um für zukünftige Grossprojekte zu lernen.

Der Vorstand bedankt sich bei allen Beteiligten herzlich für das grosse Engagement!

Zahlen 2023

Bilanz Aktiven	in CHF
Flüssige Mittel	924 979
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0
Übrige kurzfristige Forderungen	11 715
Aktive Rechnungsabgrenzung	409 153
Umlaufvermögen	1 345 847
Immobile Sachanlagen	34 275 000
Anlagevermögen	34 275 000
Total Aktiven	35 620 847
Bilanz Passiven	in CHF
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	206 463
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	513 600
Passive Rechnungsabgrenzung	593 501
Kurzfristiges Fremdkapital	1 313 564
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	33 600 160
Übrige langfristige Verbindlichkeiten	295 000
Rückstellungen	214 125
Langfristiges Fremdkapital	34 109 285
Eigenkapital	197 998
Total Passiven	35 620 847

Kommentar zur Jahresrechnung

Auch wenn die internationale Finanzlage im Jahr 2023 angespannt war, tangierte diese die WBG Huebergass aufgrund der zinsgünstigen Festhypotheken (0,92%) nur am Rande. Mit der hohen Liquidität konnte die Strategie weiterverfolgt werden, das Fremdkapital durch weitere Zusatzamortisationen der flexiblen SARON-Hypothek zu reduzieren. Dies ist mitunter durch die gute Vermietungssituation möglich, welche konstante Erträge gewährleistet und so die Grundlage für eine konstante Reduktion des Fremdkapitals (Hypotheken) schafft.