

Wohngenossenschaft 1943
Jakobsberg
Emil-Angst-Strasse 35
4059 Basel



Wohngenossenschaft 1943 Jakobsberg, 4059 Basel

An die Genossenschafterinnen und
Genossenschafter der WG 1943 Jakobsberg
4059 Basel

Basel, 16. Dezember 2023

Jahresendschreiben_2023_V1.0/US

WICHTIGE INFORMATIONEN

Liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Nachdem das Sommer-Rundschreiben dieses Jahr aus diversen Gründen ausgefallen ist, möchten wir Sie noch vor dem Jahresende über wichtige Themen in unserer WG informieren. Bitte lesen Sie dieses Informationsschreiben bis zum Ende durch, um allfällige Missverständnisse zu vermeiden:

Autoeinstellhalle – Option Verlängerung des Baurechts per 14.2.2024

Der Vorstand musste sich seit über einem Jahr sehr intensiv mit diesem Thema beschäftigen. Wir haben darüber bereits in den letzten Jahresberichten und anlässlich der letzten Generalversammlung informiert. Damals sind wir immer noch davon ausgegangen, dass wir den Baurechtsvertrag zusammen mit der AGAG um weitere 30 Jahre verlängern möchten. Um die nötigen Investitionen und Sanierungen für die nächsten 10 – 15 Jahren zu ermitteln, haben wir bei unserem Architekten der Gruner AG eine umfangreiche Zustandsanalyse für das 1. und 2. UG (obere und untere Halle) in Auftrag gegeben. Die Situation für das 3. UG, welches bis anhin vollumfänglich vom Zivilschutz unterhalten wurde, war für uns lange Zeit unklar. Anlässlich einer gemeinsamen Sitzung mit Vertretern der WG 1943 Jakobsberg, der AGAG, sowie Vertretern der Immobilien Basel-Stadt und dem Zivilschutz hat sich herausgestellt, dass der Zivilschutz die Sanitätshilfsstelle aufgeben möchte und uns damit den gesamten Unterhalt für das 3. UG und die Schutzanlage übergeben will. Die uns in diesem Zusammenhang zugestellten Schätzzahlen seitens des Zivilschutzes plus der Schätzung für das 1. und 2. UG von der Gruner AG ergaben eine Investitionssumme von insgesamt rund CHF 4,3 Mio.

Aufgrund dieser Angaben und der hohen Investitionssumme hat der Vorstand zusammen mit der AGAG beschlossen, auf eine Weiterführung der AEH zu verzichten, das Baurecht per 14. Februar 2024 nicht mehr zu verlängern und sich damit für den Heimfall zu entscheiden.

In Summe der vorgenannten Punkte ergaben sich für uns folgende Schlussfolgerungen:

- Die Sanierungen stellen ein grösseres Bauprojekt dar, welches immense Ressourcen von uns abverlangen würde
- Die Verwaltung eines Parkhauses bzw. Schutzanlage liegt nicht in unserer WG-Kernkompetenz
- Wir haben innerhalb der WG genügend eigene Projekte, die uns zur Genüge beschäftigen
- Das generelle Finanzierungsrisiko liegt weitestgehend bei der WG uns ist uns schlicht zu hoch

Wie geht es nun weiter?

- Die Anlage wurde durch einen Schätzer bewertet, um die Heimfallentschädigung berechnen zu können
- Die Anlage geht an die Immobilien Basel-Stadt (IBS) zurück und wird von ihnen weitergeführt
- Die Verträge sollen aufgrund bisheriger Aussage der IBS durch sie übernommen werden
- Der aktuelle Baurechtsvertrag wurde zu gleichen Konditionen bis Ende 2024 verlängert, damit wir genügend Zeit für eine ordnungsgemässe Übergabe an Immobilien Basel-Stadt haben.
- Die AEH wird nun also noch bis zum 31.12.2024 durch die WG und AGAG weitergeführt.

Sobald alle weiteren Details geklärt sind, werden wir Sie über das weitere Vorgehen informieren.

Zentralboiler für MFH (B 59, EA 29, EA 18, EA 20, EA 22, EA 24)

Wie bereits mehrfach angekündigt, werden wir die Mehrfamilienhäuser mit Zentralboilern ausstatten. Dazu wird im vorderen Bereich des Trockenkellers ein grosser Boiler installiert. Dieser Boiler wird in der Winterzeit grösstenteils von der Schnitzelheizung aufgewärmt. Die Restladung im Winter, sowie die Erwärmung des Boilers in der Sommerzeit erfolgt über zwei neue Wärmepumpen. Die Betriebskosten werden dadurch sinken, da die Erwärmung über die Heizung resp. Wärmepumpe viel energieeffizienter ist. Zudem müssen pro MFH nicht mehr 7 Boiler gewartet und gereinigt werden, sondern nur noch einer. Die eine Wärmepumpe wird neben dem neuen Boiler, die andere wird im Trockenraum installiert. Dies weil diese Wärmepumpen gleichzeitig die Raumluft als Nebeneffekt entfeuchten. Bis anhin laufen diese Arbeiten im EA 24 bereits seit ein paar Wochen und werden demnächst beendet sein.

Die genauen Starttermine und Übersicht über die diversen Arbeitsschritte werden den Mietern de weiteren MFH rechtzeitig in einem separaten Informationsschreiben mitgeteilt.

Wärmekonzept S 6 / zG 36

Im letzten Jahresbericht in der Rubrik «Ausblick» haben wir Sie bereits über das Vorhaben betreffend Gasheizungersatz Seltisbergerstrasse 6 / zur Gempenfluh 36 informiert. Das Projekt ist mittlerweile weit vorangeschritten und das Wärmekonzept steht.

Die Mehrfamilienhäuser an der Seltisbergerstrasse 6 und Zur Gempenfluh 36 werden bis anhin jeweils mit einer Gasheizung mit Wärme versorgt. Der Vorstand hat sich dafür entschieden, diese beiden Gasheizungen im Sinne der Vorgaben des aktuellen Energiegesetzes, fossile Wärmeerzeugungen durch ein Heizsystem mit erneuerbarer Energie zu ersetzen. Die benötigte Wärmeenergie - sowohl für das Brauchwarmwasser als auch für die Raumheizung - wird durch zwei Erdsonden-Wärmepumpen bereitgestellt. Eine Wärmepumpe für die Raumheizung und eine für die Erwärmung des Trinkwarmwassers. Mit dem Einbau von Wärmepumpen werden wir von kantonalen Fördergeldern profitieren können.

Die vorhandene Photovoltaikanlage auf dem Dach bleibt unverändert. Die Anlagen sollen jedoch zusammengeführt werden, damit möglichst viel Solarstrom via Wärmepumpen genutzt werden kann.

Momentan gehen wir nun von der Konzeptphase in die Planungsphase über. Es benötigt jedoch noch einiges an Vorbereitungen, wie z.B. das Einholen der Baugesuche, der Bohrgesuche sowie Ausschreibungen für die diversen Arbeiten, bis wir dann mit der effektiven Umsetzung beginnen können. Die Inbetriebnahme der neuen Anlage ist voraussichtlich auf Mai 2025 geplant. Weitere Informationen folgen.

Veloschöpfe B 59 / EA 20

Wir freuen uns, Ihnen mitteilen zu können, dass zwei weitere Velohäuser nun bezugsbereit sind und zur Verfügung stehen. Die Standorte der Velohäuser sind wie folgt:

- Velohaus an der EA 20: dieses ist für die Bewohner der Häuser EA22, EA20 und EA18 bestimmt.
- Velohaus an der B 59: dieses steht den Bewohnern der B59 sowie EA29 zur Verfügung.

Somit ist dieses Projekt nun abgeschlossen. Es werden für die MFH der «alten» WG keine weiteren Velohäuser mehr gebaut.

Elektro-Ladestationen

Immer wieder ein Thema mit dem sich der Vorstand schon seit längerer Zeit beschäftigt. Leider ist das Ganze nicht immer so einfach, weil auch hier behördliche Auflagen zu berücksichtigen sind und uns diese oft einen Strich durch die Rechnung machen. Hier ein Beispiel:

Geplante Ladestationen «Zur Gempenfluh 36»

Unsere Planung hat vorgesehen, bei den ehemaligen Güterumschlagsplätzen 2 Parkplätze für E-Ladestation zu errichten. Dies auch mit dem Hintergedanken, überschüssigen Strom aus der Photovoltaikanlage für diesen Zweck zu nutzen. Wir haben darum beim Amt für Mobilität nachgefragt, ob wir die zwei heutigen Umschlagsplätze zu E-Parkplätzen umwandeln können. Die erhaltene Antwort hier auszugsweise:

«... der Standort der Ladesäule ist zwar in der Rabatte geplant. Dadurch steht sie zwar nicht auf dem Trottoir, dafür liegen aber die Ladekabel auf dem Trottoir. Das können wir nicht gutheissen, weil das vor allem für Personen mit Kinderwagen oder Rollator ein Hindernis darstellt. Ladekabel, die auf dem Trottoir liegen, wirken da sehr irritierend. Bei sämtlichen öffentlichen Ladestationen, die wir im Kanton bauen, vermeiden wir eine solche Situation».

Geplante Ladestationen «Emil-Angst-Strasse»

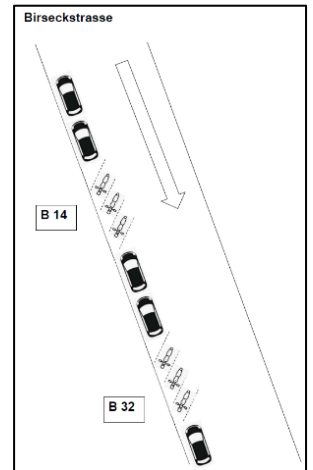
Auch hier planen wir zwei E-Ladestationen auf den Aussenparkplätzen. Die Abklärungen sind hier noch im Gange und wir werden Sie zu gegebener Zeit darüber informieren.

Parken der Motorräder in der Birseckstrasse

Das Parkieren von Motorrädern in der Birseckstrasse ist immer wieder ein grosses Thema. Oft stehen diese vereinzelt zwischen zwei Autos und reduzieren in der Summe die Parkplatzräume. Der Vorstand sieht davon ab, fix markierte Plätze dafür vorzusehen, da damit auch eine gewisse Flexibilität wegfallen würde. Um dieser Situation jedoch Abhilfe zu schaffen, möchten wir hiermit unseren Motorradfahrern folgende Lösung beliebt machen:

- Nach Möglichkeit die beiden Parkräume auf der Höhe Birseckstrasse 14 und 32 nutzen
- Parkierordnung gemäss nebenstehender Skizze

Wir bitten Sie, diese Information allen Motorradfahrern in der Familie und in Ihrem Freundeskreis weiterzugeben. Wir hoffen damit die Parksituation etwas besser optimieren zu können. Im Voraus besten Dank für Ihre Mithilfe.



Anlässe im Jahr 2023

Erfreulicherweise konnten auch in diesem Jahr wieder unsere beliebten Anlässe wie folgt stattfinden:

- Jakobsberger Neujahrs-Apéro am 6.1.23
- Skitag der WG am 29.1.23
- Pflanzen- und Geranienmarkt am 28./29.4.23
- Familien Picknick am 3.9.23
- Erwachsenenausflug am 4.12.23
- Santiglaus am 6.12.23

Ausführliche Berichterstattungen werden im Jahresbericht 2023 zu lesen sein.

Winterdienst / Pflichten für die Mieter der Einfamilienhäuser

Schon bald kann es wieder einmal schneien. Bitte beachten Sie dazu unsere Hausordnung für Einfamilienhäuser:

„Für die Schneeräumung und das „Bekämpfen“ von Glatteis ist die Mieterschaft zuständig. Es gilt für den öffentlichen Bereich die kantonale Verordnung, worin die Pflichten der Anwohner bei Schneefall und Glatteis geregelt sind (s. Merkblatt des Tiefbauamts resp. der Stadtreinigung). Die gleichen Vorschriften gelten für den Bereich der Wohngenossenschaft für die Zugangswege und -Treppen.“

Besten Dank!



Reparaturmeldungen (Bitte genau lesen und beachten!)



Leider müssen wir immer wieder auf die Wichtigkeit der **korrekten und vollständigen Reparaturmeldungen** hinweisen! Es gilt folgendes:

Falls Sie Reparaturen zu melden haben, wenden Sie sich bitte schriftlich per Mail (kein Whatsapp!) oder Brief an die zuständigen Vorstandsmitglieder (siehe aktuelle Zuständigkeitsliste). Generell bei Reparaturmeldungen bitten wir folgendes zu beachten:

- Was genau ist defekt und wo (Adresse)?
- Bei Küchengeräten ist zwingend die Serie- wie auch die Produktionsnummer mitzuteilen
- Sie können auch ganz einfach ein Foto im Mail anhängen, wo die Serie- und Produktionsnummern ersichtlich sind.
- Bitte geben Sie eine Telefonnummer an, wo Sie tagsüber erreichbar sind, damit die Handwerker Sie kontaktieren können.

Fehlende Angaben führen zu unnötigen Verzögerungen und vor allem auch zusätzlichem Aufwand für unsere Kollegen in der Verwaltungskommission.

Im Weiteren möchten wir darauf hinweisen, dass Reparaturaufträge nur auf Anweisung und Bewilligung vom Vorstand in Auftrag gegeben werden dürfen. Auf gar keinen Fall dürfen sogenannte „Haustüraufträge“ erteilt werden. Diese angeblichen Handwerker arbeiten unseriös und verlangen völlig unrealistische und überhöhte Preise, welche von der WG nicht zurückvergütet werden.

Renovationsgesuche

Wir bitten, die Renovationsgesuche mit dem Ihnen zugestellten Formular bis Ende Januar einzureichen. Das Formular ist nur für Malerarbeiten gemäss aufgeführter Liste zu verwenden. Wir möchten Sie daran erinnern, dass Sie keine Renovationsarbeiten (auch Malerarbeiten) ohne Bewilligung seitens des Vorstands tätigen oder in Auftrag geben dürfen.



Kontaktdaten Mieter



Leider kommt es immer wieder vor, dass wir im Besitz von nicht mehr aktuellen Kontaktdaten sind. Das ist insbesondere ärgerlich, wenn wir die nicht mehr gültigen Kontaktdaten an unsere Lieferanten melden, welche mit Ihnen einen Termin vereinbaren möchten (z.B. für periodische Stromnetzkontrolle der IWB, Reparaturaufträge usw.), Rückvergütungszahlungen (z.B. von Nebenkosten) aufgrund ungültiger Bankkonten nicht ausgeführt werden können, oder die Mieterschaft generell nicht mehr per Telefon oder E-Mail erreicht werden kann. Bitte denken Sie daran, dass sie neue Kontaktdaten wie

- Telefonnummern
- E-Mailadressen
- Bankdaten (IBAN-Nummer)

unverzüglich an unser Sekretariat auf sekretariat(ät)jakobsberg.ch melden. Besten Dank!

Spenden an den Hilfsverein



Wie jedes Jahr bitten wir Sie den Hilfsverein mit einem Beitrag zu unterstützen. Jeder Betrag ist herzlich willkommen und hilft Genossenschafterinnen und Genossenschaftern, welche unverschuldet in Not geraten sind. Bitte benutzen Sie für Ihre Einzahlung den im Versand beigelegten neuen QR-Einzahlungsschein. Besten Dank!

Zuständigkeitsliste des Vorstandes und der Verwaltung

Bitte beachten Sie die aktuelle Version der Zuständigkeitsliste, welche auf unserer Homepage www.jakobsberg.ch unter der Rubrik „Infos“ zur Verfügung steht. Es hilft nicht nur dem Vorstand, sondern auch Ihnen, wenn Ihr Anliegen gleich direkt an das „richtige“ Vorstandsmitglied gerichtet wird. Bitte richten Sie Meldungen und Anfragen, wenn immer möglich schriftlich (E-Mail, Brief) an den Vorstand. Dabei ist zu beachten, dass die Vorstandsmitglieder ihre Vorstandstätigkeit mehrheitlich in ihrer Freizeit bewältigen und untertags nicht immer sofort erreichbar sind. Wir bedanken uns für Ihr Verständnis.

82. ordentliche Generalversammlung vom 26.4.2024 / Protokoll der 81. ordentlichen GV

Das Protokoll der 81. ordentlichen GV kann auf unserer Webseite www.jakobsberg.ch unter der Rubrik «Infos» nachgelesen werden. Die nächste 82. ordentliche GV findet etwas früher als sonst, am 26. April 2024 statt. Bitte reservieren Sie sich schon jetzt dieses Datum.

Sitzungstermine 1. Semester 2024 bis zur ordentlichen Generalversammlung

Jeweils Montag: 15.1.24, 12.2.24, 11.3.24, 8.4.24

Suchen Sie sonst noch wichtige Informationen zum Genossenschaftsleben?

? Nicht verzweifeln... sämtliche Formulare können auf www.jakobsberg.ch unter der Rubrik „Infos“ heruntergeladen werden. Machen Sie Gebrauch davon!

Allgemeine Termine 2024



06.01.2024

17.03.2024

26.04.2024

WG 1943 Jakobsberg Neujahrs-Apéro

Skitag der WG 1943 Jakobsberg

82. ordentliche Generalversammlung

Informationen zu den diversen Anlässen erfolgen mittels separaten Flyern oder Einladungsschreiben.

Der Vorstand der Wohngenossenschaft 1943 Jakobsberg wünscht Ihnen und Ihren Familien frohe und besinnliche Festtage und ein gutes neues Jahr, mit hoffentlich wieder vielen WG-Anlässen!

Urs Stebler

