Wohngenossenschaft 1943 Jakobsberg

Jahresbericht 2009

Anfangs April 2010

Einladung zur Generalversammlung 2010 der Wohngenossenschaft 1943 Jakobsberg

Sehr geehrte Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Zu unserer 67. ordentlichen Generalversammlung laden wir Sie herzlich ein auf

Freitag, 7. Mai 2010

Beginn: 20.00 Uhr im Saal der Tituskirche

Nach der Generalversammlung wird Ihnen ein kleiner Imbiss offeriert.

Den Anmeldeschein wollen Sie bitte bis Donnerstag, 29. April 2010, einwerfen bei Frau Beatrice Stebler, Birseckstrasse 2.

Vergessen Sie nicht, den Jahresbericht an die Generalversammlung mitzunehmen, da er als Stimmkarte dient.

Traktanden

1. Protokoll der 66. ord. Generalversammlung vom 8. Mai 2009
2. Jahresbericht und Jahresrechnung
3. Wahlen
   a) Vorstand
   b) Rechnungsrevisoren
   c) Rekurskommission
4. Festsetzung der Vorstandsentschädigung
5. Anträge von GenossenschafterInnen (gemäss Statuten § 17 sind Anträge bis spätestens 10 Tage vor der GV schriftlich einzureichen).

   Anträge bitte bei Frau B. Stebler, Birseckstrasse 2, einwerfen.
6. Allfälliges

Laut § 18 der Statuten hat an der GV jedes Mitglied eine Stimme. Ein Eheteil kann sich durch den anderen vertreten lassen.
§ 886 OR: Bei der Ausübung seines Stimmrechts an der GV kann sich ein/e GenossenschafterIn durch eine/n andere/n Genossenschafter/in vertreten lassen, doch kann kein/e Bevollmächtigte/r mehr als eine/n Genossenschafter/in vertreten.
Eine allfällige Vertretung an der GV kann nur mit einer schriftlichen Vollmacht ausgeübt werden.

Mit freundlichen Grüssen

WOHNGENOSSENSCHAFT
1943 JAKOBSBERG

Der Vorstand

Organe

Vorstand	Präsident	Peter Ruch	2011
	Vizepräsident	Dieter Ganzmann	2010
	Sekretärin	Beatrice Stebler	2012
	Finanzen	Dieter Ganzmann	2010
	Finanzen	Andreas Vogt	2010
	Beisitzer	Werner Furrer	2012
		Thomas Mohler	2011
		Urs Ritzmann	2012
Rechnungsrevisoren		Erich Fischer	2011
		Hansjörg Ott	2010
		Thomas Stacher	2010
		François-P. Zweiacker	2011
Stiftung Hilfsfonds		Bea Stebler	
		Andrea Saner	
		François-P. Zweiacker	
Verwaltungskommission	Präsident	Peter Ruch	061 331 04 46
		Werner Furrer	061 331 32 16
		Thomas Mohler	061 361 75 71
		Urs Ritzmann	061 331 69 95
Rekurskommission		Madeleine Blum	2010
		Monika Figini	2010
		Doris Ueltschi	2012
		Werner Jenni	2010

Unsere Zahlen auf einen Blick

Bilanz	2008		2009	
	Aktiven	Passiven	Aktiven	Passiven
Umlaufsvermögen	777'796.39		844'558.09	
Anlagevermögen	22'240'525.89		22'725'525.89	
Fremdkapital		20'976'737.75		21'494'294.15
Eigenkapital		2'041'584.53		2'075'789.83
	23'018'322.28	23'018'322.28	23'570'083.98	23'570'083.98

Betriebsrechnung	2008		2009	
	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
Liegenschaftsertrag		1'871'834.30		1'900'663.00
Liegenschaftsaufwand	1'706'152.84		1'740'925.39	
übriger Ertrag		2'409.55		1'408.50
übriger Aufwand	159'620.25		156'724.41	
Betriebsüberschuss	8'470.76		4'421.70	
	1'874'243.85	1'874'243.85	1'902'071.50	1'902'071.50

Statistische Kennzahlen der WG	2006	2007	2008	2009
Anlagevermögen in % des Gesamtvermögens	98.27	97.66	96.62	96.42
Eigenfinanzierungsgrad	8.72	8.81	8.87	8.81
Eigenkap. + langfr. Fremdk. in % des Anlagev.	100.85	101.32	101.52	101.23
Kassaliquidität	66.89	118.43	114.35	90.43
Liquidität	192.47	221.36	176.48	149.40
Durchschnittlicher Hypothekarzins der WG 1943	3.00	3.14	3.19	3.13
Hypothekarzins in % des Mietertrages	35.56	35.27	36.14	34.53
Unterhalt in % des Mietertrages	32.22	31.02	32.68	38.33
Abschreibung in % des Mietertrages	19.47	23.01	18.59	16.42
Cashflow in Fr.	356'650.33	435'751.82	356'470.76	316'421.70

Vorschlag des Vorstandes über die Verwendung des Betriebsüberschusses per 31.12.2009				
	2006	2007	2008	2009
1. Zuweisung an die statutarische Reserve	1'000.00	1'000.00	1'000.00	1'000.00
2. Zuweisung an die Spezialreserve	1'000.00	1'000.00	1'000.00	1'000.00
3. Verzinsung des zusätzl. AS-Kapitals	2'318.65	2'550.50	2'516.40	2'285.60
4. Vortrag auf neue Rechnung	70'394.05	74'113.77	78'068.13	78'204.23
	74'712.70	78'664.27	82'584.53	82'489.83

Protokoll

Protokoll der 66. ordentlichen Generalversammlung der
Wohngenossenschaft 1943 Jakobsberg
vom 08. Mai 2009, 20 Uhr im Saal der Tituskirche

Begrüssung

Der Präsident, Peter Ruch, eröffnet um 20 Uhr die 66. ordentliche Generalversammlung und begrüsst die anwesenden Genossenschafterinnen und Genossenschafter. Er bittet diese, sich beim Verlassen des Saals während der Pause und nach der GV ruhig zu verhalten. Auch bittet er die Genossenschafterinnen und die Genossenschafter, auf das Rauchen im Saal zu verzichten.

Anwesende Vorstandsmitglieder: Peter Ruch, Werner Furrer, Bea Stebler, Thomas Mohler, Urs Ritzmann und Andy Vogt.

Da im letzten Jahr aussergewöhnlich viel neue Mieter in die Genossenschaft eingezogen sind, stellt Peter Ruch kurz die Vorstandsmitglieder persönlich vor und entschuldigt zugleich Dieter Ganzmann, der sich einer Hüftoperation unterziehen musste und sich im Spital aufhält.

Die GenossenschafterInnen gedenken mit einer Schweigeminute den im Berichtsjahr 2008 verstorbenen: Lea Weber (EA 18), Hans-Rudolf Huber (EA 18), Edgar Glauser (EA 18), Adolf Harr (EA 24), Walter Schaub (EA 29), Paul Bohny (B 1), Paul Zumkehr (B 21) und den im Kalenderjahr 2009 verstorbenen Nelly Aeby (EA 24) und Silvia Friedli (EA 24).

Als **Stimmenzähler/innen** werden gewählt: Frau A. Theunert und Herr S. Figini. Es sind 77 Stimmberechtigte (inkl. Vertretungen) anwesend. Das absolute Mehr ist 39.

Vertreten werden:	*durch:*
Frau E. Hartmann EA 22	Familie Theuer EA 23
Familie Bohny B 1	Familie Stebler B 2
Familie Mihalykövi EA 18	Frau S. Mihalykövi B 9
Familie Herzig EA 35	Familie C. Figini EA 35
Frau A. Fiechter	Frau P. Stümpges EA 20

Entschuldigt haben sich: Fam. F. u. M. Zumkehr (B 23), Frau A. Schaub (EA 29), Familie E. u. H. Parvaresh (EA 35), Familie C. Naji-Schoch (B 30), Frau B. Ilg (B 59), Familie W. u. S. Metthez (B 6) und Frau M. Dalla Libera (B 51).

Der Präsident begrüsst die neuen Genossenschafterinnen und Genossenschafter und heisst sie herzlich in unserer Wohngenossenschaft willkommen:

Neuzugezogene im Kalenderjahr 2008:

Frau J. Dardel (EA 18), Frau S. Lutz (EA 18), Herr D. Ilg (EA 22), Frau M. Bermann (EA 29, Frau S. Ruch u. Herr M. Neuenschwander (EA 35), Familie E. u. H. Parvaresh (EA 35) und Frau N. Maglov u. Herr C. Pasquariello (S 6)

Neuzugezogene im Kalenderjahr 2009:

Familie A. u. T. Leka (B 21), Herr P. Ankli (S 6), Frau Bader u. Herr Brodbeck (EA 24), Herr F. Müller (EA 18), Frau A. Theunert u. Herr D. Broecker (ZGF 36), Familie Nanchen (ZGF 36) und Frau M. Schär (EA 24).

Die Auszüge im Kalenderjahr 2008 sind im Jahresbericht erwähnt.

Traktanden

1. Protokoll der 65. ordentlichen Generalversammlung vom 25. April 2008
2. Jahresbericht und Jahresrechnung
3. Wahlen
   a) Vorstand
   b) Rekurskommission
4. Festsetzung der Vorstandsentschädigung
5. Anträge von Genossenschafterinnen und Genossenschaftern (gemäss Statuten § 17 sind Anträge bis spätestens 10 Tage vor der GV schriftlich einzureichen).
6. Allfälliges

1. Protokoll der 65. ordentlichen Generalversammlung vom 25. April 2008

Das Protokoll wird ohne Gegenstimme gutgeheissen und genehmigt. Der Präsident dankt Bea Stebler für das ausführliche Protokoll.

2. Jahresbericht und Jahresrechnung

Der Jahresbericht und die Jahresrechnung sowie der Vorschlag des Vorstands bezüglich der Verwendung des Betriebsüberschusses werden ohne Gegenstimme gutgeheissen. Dem Vorstand wird damit einstimmig Décharge erteilt. Der Präsident informiert über die Revisionsumfrage. Gemäss Rückmeldungen sind alle Genossenschafterinnen und Genossenschafter mit dem bisherigen Revisionsverfahren einverstanden und verlangen keine externe Revision (der Revisionsbericht ist im Jahresbericht enthalten).
Die Jahresrechnung der Stiftung Hilfsfonds wird ohne Gegenstimme gutgeheissen und verdankt. Auch die Bilanzen werden einstimmig genehmigt.

3. Wahlen

a) Vorstand

Die Wahlen werden statutengemäss geheim durchgeführt und vom Präsidenten, Peter Ruch, geleitet.

Werner Furrer, Bea Stebler und Urs Ritzmann stellen sich für eine weitere Amtsperiode zur Verfügung. Peter Ruch äussert sich sehr erfreut darüber, dass der Vorstand auch in diesem Jahr keinen Rücktritt zu verzeichnen hat. Peter Ruch dankt bei dieser Gelegenheit seinen Vorstandsmitgliedern für die geleisteten Arbeiten im vergangenen Jahr.

Der Präsident macht eine kurze Wahlpropaganda für die zur Wiederwahl stehenden Vorstandsmitglieder. Er informiert über die Aufgaben dieser Vorstandsmitglieder innerhalb unserer Verwaltung.

Wahlresultate:

Werner Furrer			**Bea Stebler**		
Abgegebene Stimmzettel	=	77	Abgegebene Stimmzettel	=	77
Gültige Stimmzettel	=	77	Gültige Stimmzettel	=	77
Enthaltungen	=	2	Enthaltungen	=	1
Andere	=	0	Andere	=	0
Ungültige	=	0	Ungültige	=	0
Gewählt mit	=	75	Gewählt mit	=	76
Urs Ritzmann					
Abgegebene Stimmzettel	=	77			
Gültige Stimmzettel	=	77			
Enthaltungen	=	3			
Andere	=	1			
Ungültige	=	0			
Gewählt mit	=	73			

Peter Ruch gratuliert seiner gewählten Kollegin und seinen Kollegen zum guten Wahlresultat. Er dankt den GenossenschafterInnen für das damit bezeugte Vertrauen.

b) Rekurskommission

Frau Doris Ueltschi hat sich für eine Wiederwahl zur Verfügung gestellt. Peter Ruch erklärt für die neuzugezogenen Genossenschafterinnen und Genossenschafter, um was es sich bei der Rekurskommission handelt und was deren Aufgaben sind. Frau Ueltschi wird in einer offenen Wahl einstimmig wiedergewählt. Der Vorstand dankt Frau Ueltschi, dass sie sich für dieses Amt weiterhin zur Verfügung gestellt hat.

Hilfsfonds

Der Präsident teilt mit, dass Frau A. Löw aus dem Hilfsfonds austritt, und er erläutert kurz die Funktion des Hilfsfonds. Er dankt Frau Löw für ihre geleistete Arbeit und überreicht ihr zum Dank einen Blumenstrauss.
Das Amt im Hilfsfonds als Vertreterin des Vorstands übernimmt neu Frau B. Stebler.

An dieser Stelle dankt Peter Ruch auch seiner Vorstandskollegin und seinen Vorstandskollegen ganz herzlich für ihren grossen Einsatz, den sie auch im vergangenen Jahr wieder geleistet haben. Er dankt auch allen GenossenschafterInnen, die sich in irgendeiner Form für unsere Wohngenossenschaft einsetzten, sei es unorganisiert oder z.B. im Stillen als Revisor, in der Rekurskommission, im Hilfsfonds oder für das Organisieren des Santiglaus usw.

4. Festsetzung der Vorstandsentschädigung

Der Vorstand schlägt vor, die Vorstandsentschädigung bei Fr. 50'000.– zu belassen. Dieser Vorschlag wird einstimmig angenommen. Peter Ruch bedankt sich in Namen des Vorstandes bei allen Genossenschafterinnen und Genossenschaftern für diesen Vertrauensbeweis.

5. Keine Anträge von Genossenschafterinnen und Genossenschaftern

6. Allfälliges

6.1. Mitteilungen des Vorstands

Peter Ruch berichtet über die Medienmitteilung betreffend Bau eines Velohäuschens im Kanton Basel-Stadt. Gemäss Zeitungen sei es ab sofort erlaubt, ohne Bewilligung einen Velounterstand respektive ein Velohäuschen aufzustellen. Dies gilt aber nicht für den Jakobsberg, da dieser speziellen Bauvorschriften unterliegt. Der Vorstand ist wegen dieser Angelegenheit bereits im Gespräch mit der Regierung. Eine Revision der Speziellen Bauvorschriften für den Vorderen Jakobsberg muss durch den grossen Rat beschlossen werden. Dies kann aber noch ein längeres Prozedere werden, und es ist nicht davon auszugehen, dass der Jakobsberg in absehbarer Zeit Velohäuschen ohne Bewilligung bauen darf. Bei dieser Gelegenheit erinnert der Präsident alle Genossenschafterinnen und Genossenschafter, dass auch für jede bauliche Veränderung in der Wohnung oder im Haus ein schriftliches Gesuch an den Vorstand gestellt werden muss. Auch bittet Peter Ruch um Rücksichtsnahme gegenüber den Nachbarn sowie darum, die Ruhezeiten unbedingt einzuhalten.

Urs Ritzmann dankt allen Genossenschafterinnen und Genossenschaftern für seine Wiederwahl und das damit entgegengebrachte Vertrauen. Er teilt mit, dass am 01. Juli 2009 die nächste Gratissperrgutabfuhr stattfindet und weist darauf hin, dass nur brennbares Material entsorgt werden darf. Urs Ritzmann bittet alle Anwesenden, dies auch einzuhalten.

Urs Ritzmann informiert die Mieterinnen und Mieter der Mehrfamilienhäuser EA 18, 20 und 29, dass am 13. Mai 2009 am Vormittag das Wasser abgestellt wird, da die IWB die Wasserzähler auswechseln müssen.

Andy Vogt informiert, dass Vorstandsmitglieder immer öfter wegen Streitigkeiten mit Mietern, die aus der Wohngenossenschaft ausgezogen sind, auf die Schlichtungsstelle müssen. Die Erfahrungen der letzten Jahre zeigen aber, dass die Wohngenossenschaft vor der Schlichtungsstelle noch nie einen Fall verloren hat, allenfalls aber einem Kompromiss hat zustimmen müssen.

Auch teilt Andy Vogt mit, dass neu alle Kleinreparaturen bis zu SFR. 120.-- vom Mieter selbst zu bezahlen sind (Regelung gemäss neuem Basler Mietvertrag). Bei einer nächsten Mietzinsanpassung werden alle Genossenschafterinnen und Genossenschafter einen neuen Basler Mietvertrag erhalten.

Thomas Mohler teilt mit, dass er mehrere Schadenmeldungen für die Fenster, die vor ca. neun Jahren eingebaut worden sind, erhalten hat. Er möchte mittels eines Formulars eine Umfrage starten, um damit herauszufinden, wer alles Schäden im Zusammenhang mit den Fenstern zu melden hat und um was für Mängel es sich dabei genau handelt. Anhand dieser Umfrage kann er eine Sammelreparatur in Auftrag geben (das Formular wird in nächster Zeit an alle Mieterinnen und Mieter verteilt). Thomas Mohler informiert, dass 27 neue Küchen eingebaut werden. Er hat mit dem Küchenbauer und den Handwerkern jede einzelne Küche besichtigt und ausgemessen, dabei wurden auch diverse Wünsche aufgenommen. Beginn der Renovationen wird voraussichtlich der 17. August 2009 sein.

Thomas Mohler macht einen Aufruf an alle Genossenschafterinnen und Genossenschafter und bittet um Mithilfe für die Organisation des kommenden Siedlungstages an der Auffahrt.

Peter Ruch macht noch kurz Werbung für den Alters- respektive Erwachsenenausflug, der am 3. Juni 2009 stattfindet. Bea Stebler organisiert diesen Ausflug. Das diesjährige Ausflugsziel wird der Schwarzwald sein.

Peter Ruch dankt allen HelferInnen, die Tische und Stühle aufgestellt haben und im Service mithelfen, und bittet, auch beim Abräumen wieder behilflich zu sein.

6.2. Anliegen und Fragen der GenossenschafterInnen

Ein Genossenschafter bittet alle Autobesitzer, ihre Autos während der Küchenumbauphase in die Autoeinstellhalle zu stellen. Auch habe er eine Offerte für Kellerschachtabdeckungen bei einer Firma eingeholt. Interessierte können sich gerne mit einem aufliegenden Flyer bedienen oder aber sich direkt bei ihm informieren.

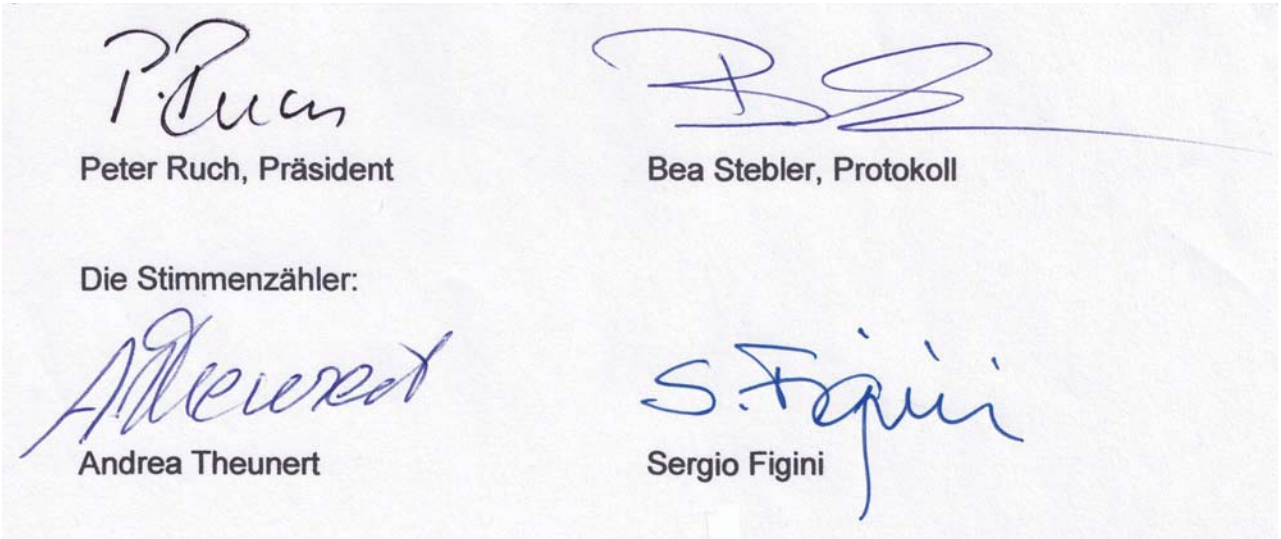
Eine Genossenschafterin fordert ebenfalls alle Autobesitzer auf, ihre Autos in die Autoeinstellhalle zu stellen, damit auch grössere Autos mit Anhänger durch unsere Wohngenossenschaft fahren können.

Ein Genossenschafter bemerkt, dass er vermehrt feststelle, wie Auswärtige ihre Autos bei uns tagsüber abstellen und wir somit noch weniger Parkmöglichkeiten haben. Auch bittet er den Vorstand in Anbetracht der Nachmieterschwierigkeiten, sich in der Denkweise zeitgemässer zu verhalten (die braunen alten Türen seien doch für junge Leute abschreckend). Der Vorstand sollte im Zusammenhang mit den Renovationsgesuchen flexibler und lockerer werden. Als Beispiel gibt er vor, dass er gerne seine Türen weiss und nicht braun haben möchte. Peter Ruch nimmt die Kritik zur Kenntnis und bittet den Genossenschafter, einen Antrag an den Vorstand zu stellen.

Eine Genossenschafterin findet, dass bei den Typ A Häusern die Aussenholzverschalung unbedingt behandelt werden müsse.

Eine Genossenschafterin meldet sich zu Wort und bemerkt, dass sie beim Tag der offenen Tür an der B 21 festgestellt hat, dass dort die Türen weiss gestrichen sind und sie dies auch gerne haben wolle. Peter Ruch bittet auch diese Genossenschafterin, ein Gesuch an den Vorstand zu stellen.

Der offizielle Teil der Versammlung endet um 21.25 Uhr.



Peter Ruch, Präsident

Bea Stebler, Protokoll

Die Stimmenzähler:

Andrea Theunert

Sergio Figini

Bericht

über die Informationsveranstaltung für Interessentinnen und Interessenten für eine neue Küche

Donnerstag, 29.01.2009, 20.00 Uhr
in der Christophorusschule an der Bürenfluhstrasse

Traktandenliste

Begrüssung	P. Ruch
Verlauf der Veranstaltung	P. Ruch
Präsentation Küchentypen	Firma Weizenkorn, Herren Erni und Däppen
Erläuterung Variationen	Th. Mohler
Preise und Fragebogen	A. Vogt
Generelle Fragen	Moderation durch P. Ruch
Weiteres Vorgehen / Termine	Th. Mohler
Verabschiedung	P. Ruch

Der Präsident, Peter Ruch, begrüsst die anwesenden Genossenschafterinnen und Genossenschafter sowie die Herren Erni und Däppen von der Firma Weizenkorn. Peter Ruch erläutert den Anwesenden, weshalb sich der Vorstand für die Firma Weizenkorn entschieden hat. Der Vorstand konnte anfangs letzten Jahres die neuen Küchen der Wohngenossenschaft Gempenblick begutachten. Die WG Gempenblick ist sehr von der Qualität der Küchen der Firma Weizenkorn überzeugt, und die Verantwortlichen dieser Genossenschaft haben sich nur positiv geäussert. Auch sind sie sehr begeistert, wie die Arbeiten reibungslos ausgeführt worden sind.

Der Vorstand unserer Wohngenossenschaft hat auch weitere Ausschreibungen durchgeführt. Aufgrund der guten Qualität, des positiven Feedbacks der WG Gempenblick, aber auch wegen des mit den Konkurrenten vergleichbaren Preises hat sich der Vorstand für die Firma Weizenkorn entschieden.

Peter Ruch erklärt allen Anwesenden, dass sie am Ende der Versammlung einen Bestellschein für eine neue Küche mitnehmen und diesen bis am 06.02.09 einem Vorstandsmitglied ausgefüllt zukommen lassen müssen. Er erläutert auch den weiteren Verlauf des heutigen Abends (s. Traktandenliste).

Herr Erni und Herr Däppen präsentieren die Küchen anhanden von Grundrissplänen und 3D-Aufnahmen für die Typ A-, B- und C-Häuser sowie für eine 3-Zimmerwohnung. (Von den 2-Zimmerwohnungen ist keine Genossenschafterin respektive kein Genossenschafter anwesend.)

Die Küchengeräte (Backofen, Dampfabzug, Geschirrspüler, Kochfeld, Kühlschrank und

Steamer) werden durch Herrn Erni vorgestellt und genau erklärt. Der Vorstand hat sich, wie bei den bereits bestehenden Küchen, für die Geräte der Firma Electrolux entschieden. Herr Erni erklärt, dass alle Geräte aus der Energieklasse A sind.

Ein Genossenschafter stellt die Frage, ob in der neuen Küche auch ein Tiefkühler vorgesehen sei. Herr Erni erklärt, dass beim Standardkühlschrank ein kleines Tiefkühlfach integriert ist. Falls jemand den Wunsch auf ein größeres Tiefkühlfach äussere, bestehe die Möglichkeit, mit einem Aufpreis einen Kühlschrank mit integriertem Tiefkühler zu bestellen.

Eine Genossenschafterin stellt die Frage, wie teuer ein Steamer ungefähr sei. Herr Erni gibt einen Listenpreis von ca. SFR. 4'700. — an. In der Regel werden auf den Listenpreis 30% gewährt. Dies ist dann aber zur gegeben Zeit individuell mit jedem einzelnen Genossenschafter zu besprechen. (Es werden verbindliche Offerten erstellt).

Andy Vogt erklärt allen Mieterinnen und Mietern, dass unsere Wohngenossenschaft die Kostenmiete kennt. Diese setzt sich aus einer Basismiete und einem individuellen Teil zusammen. (Die Genossenschafterinnen und Genossenschafter, die schon lange in der WG wohnen, haben eine niedrigere Basismiete, da zu jener Zeit bei einem Einzug noch nicht viel renoviert wurde. Diejenigen, die in den letzten paar Jahren eingezogen sind, haben eine höhere Basismiete, dafür wurde aber auch mehr am Haus renoviert, wie zum Beispiel das Kamin entfernt, neue Böden verlegt oder der Keller abgesenkt und zementiert. Dies alles erklärt die Mietzinsunterschiede bei gleichem Wohnungstyp.)

Andy Vogt ergänzt, wie die Preise für eine neue Küche zusammengesetzt sind, und legt dazu das jeweilige Bestellformular auf. Er erklärt auch, dass durch einen höheren Mietpreis auch das Anteilscheinkapital erhöht werden muss (Anteilscheinkapital = Jahresmietpreis). Die Erhöhung des Anteilscheinkapitals kann jedoch auf 60 Monate aufgeteilt und monatlich mit der normalen Miete abgezahlt werden.

Peter Ruch eröffnet die Fragerunde.

Ein Genossenschafter fragt, ob es möglich wäre, eine Bodenheizung in der Küche einzubauen. P. Ruch erklärt, dass alle Wünsche schriftlich an den Vorstand zu richten sind und diese dann vom Vorstand geprüft werden.

Ein Genossenschafter möchte wissen, wie der Boden vom Typ C-Haus bei einer Entfernung der Wand von der Küche zum Esszimmer aussehen wird. Thomas Mohler gibt zur Antwort, dass in der Küche ein Platten- und im Esszimmer ein Parkettboden vorgesehen ist. Wie der Übergang von Platten zu Parkett verlaufen wird, muss individuell vor Ort begutachtet werden.

Eine Genossenschafterin erkundigt sich, ob es während der Umbauphase eine Kochmöglichkeit (evtl. mit zwei Kochplatten) gibt. Herr Erni meint, dass seine Firma mobile Zweikochplatten-Herde zur Verfügung stellen kann.

Thomas Mohler erläutert das weitere Vorgehen: Alle GenossenschafterInnen und Genossenschafter, die eine neue Küche bestellen möchten, nehmen ein Bestellformular mit und füllen dieses bis zum 06.02.09 aus. Anschliessend stellt der Vorstand eine Übersicht zusammen, wie viele Küchen je Wohnungs/Haustyp effektiv bestellt werden müssen. Anhand dieser Zahlen kann die Firma Weizenkorn alles nochmals genau durchrechnen. Thomas Mohler wird anschliessend mit dem Küchenbauer zu jedem einzelnen Mieter gehen, um vor Ort die Details zu besprechen und die genauen Masse aufzunehmen. Für den Einbau einer neuen Küche werden ca. zwei Wochen einkalkuliert.

Es ist vorgesehen, dass alle Küchen innerhalb von zwei bis drei Monaten eingebaut werden können. Der genaue Beginn der Umbauten ist noch nicht definitiv bestimmt.

Ein Genossenschafter lobt die tolle Arbeit im Zusammenhang mit den neuen Küchen und bedankt sich beim Vorstand für den ausserordentlichen Einsatz.

Der Präsident, Peter Ruch, bedankt sich ganz herzlich bei den anwesenden Genossenschafterinnen und Genossensachtern für das zahlreiche Erscheinen und die angenehme Diskussionsrunde. Er wünscht allen noch einen schönen Abend und eine gute Heimkehr.

Ende der Versammlung um 21.30 Uhr

sig.
Peter Ruch, Präsident

sig.
Bea Stebler, Protokoll

Mit einer Ansprache von Regierungsrat Dr. Hans-Peter Wessels wurde der neue Spielplatz beim Reservoir eingeweiht.

Zur Feier des Tages haben die IWB den Jakobsbergern einen Festtag mit interessanten Führungen, Wettbewerb, Imbiss, Getränken, Kinderprogramm usw. spendiert.

Von Böllerschüssen begleitet sind die Bewohner des Jakobsbergs den Siedlungsgrenzen entlang spaziert.

Nach dem Spaziergang haben sich jüngere und ältere JakobsbergerInnen bei Speis und Trank auf dem Dorfplatz amüsiert.

Jahresbericht 2009

(1. Januar bis 31. Dezember 2009 und Ausblick)

inkl. separater Bericht über die Küchenerneuerungen 2009

Einleitung

Im Berichtsjahr 2009 standen für den Vorstand neben den Wohnungs-/ Häuschenwechseln mit den damit verbundenen Sanierungsarbeiten unliebsame Umtriebe nach Kündigungen, Auszügen, Wohnungsabnahmen oder weitere Klagen bei der Staatlichen Schlichtungsstelle für Mietstreitigkeiten sowie die Erneuerungen von 28 Küchen im Zentrum. In bester Erinnerung wird den Mieterinnen und Mietern der Liegenschaft zur Gempenfluh 36 der „Ausstieg" „ihrer" Heizung während den kältesten Tagen bleiben. Genaueres finden die Leserinnen und Leser in den nachfolgenden Kapiteln.

Der Präsident dankt an dieser Stelle einmal mehr allen Vorstandsmitgliedern, für ihren – trotz zum Teil erheblicher beruflicher Belastung – Einsatz im Vorstand. Wir dürfen uns glücklich schätzen, die Verwaltung unserer Genossenschaft mit so engagierten „Leuten" besetzt zu wissen. Einen Dank verdienen aber auch jene Genossenschafterinnen und Genossenschafter, die sich in Geduld üben/übten, wenn nicht alle Anliegen sofort erledigt werden können/konnten. Manchmal geriet auch etwas „unter das Eis" oder es konnten nicht alle Wünsche erfüllt werden. Aber: Wäre das alles besser, wenn eine Immobilienfirma unsere Genossenschaft verwalten würde? Dies ist zu bezweifeln. Sicher wäre es aber teurer! Und: Ob eine andere Verwaltung auf so viele Extrawünsche eingehen würde, wie dies unser Vorstand tut (s.u.a. auch Bericht über die Küchenerneuerungen), ist ebenfalls fraglich. Trotzdem muss der Vorstand immer wieder Gesuche ablehnen, was ab und zu auf Unverständnis stösst. Als Folge davon kursieren dann Vorwürfe und Anschuldigungen „auf dem Jakobsberg". Doch es gilt zu bedenken: Finanzielle (u.a. Auswirkungen auf die Mieten) wie grundsätzliche Überlegungen lassen den Vorstand einzelne Anfragen negativ beantworten und: Wir alle sind Mieterinnen und Mieter und nicht Eigentümerinnen und Eigentümer! Der Vorstand hat das Wohl aller und das der Genossenschaft als oberstes Prinzip im Auge zu behalten. Trotz allem sind wir überzeugt, dass es nicht viele Wohn- und Baugenossenschaften gibt, die so viel Individualität zulassen, wie dies „unser" Vorstand ermöglicht (s.u.a. auch Bericht über die Küchenerneuerungen).

Da der Vorstand nicht aus vollamtlichen Mitgliedern besteht, kommt es immer wieder vor, dass gewisse nicht dringende Fragen oder Gesuche nicht sofort, sondern zum Teil erst nach längerer Zeit, behandelt werden können, was nicht immer auf Gegenliebe und Verständnis stösst, ebenso wenig wie die „Unfähigkeit", *alle* Entscheide ausführlich, wenn möglich persönlich zu begründen. (Der Schreibende denkt immer wieder, wir Genossenschafterinnen und Genossenschafter sind eigentlich „verwöhnt" und wissen oft nicht, wo die Grenzen des Zumutbaren zu setzen sind!)

Doch, wenn der Berichterstatter während des Formulierens dieses Jahresberichts aus dem Fenster auf den leise rieselnden Schnee, die verschneiten Gärten und Hausdächer schaut, denkt er, wie schön wir es hier doch haben (sowohl drinnen wie draussen!), und dass wir uns glücklich schätzen dürfen, hier auf dem Jakobsberg und im Speziellen in unserer Wohngenossenschaft leben zu dürfen.

Mit Sorge erfüllte uns die Tatsache, dass Ende 2009 unser Verwaltungskommissionsmitglied, Urs Ritzmann, schwer erkrankte und längere Zeit im Spital lag. Im Februar 2010 erlag er schliesslich seiner schweren Erkrankung.

Während der krankheitsbedingten Abwesenheit und nach Urs Ritzmanns Tod übernahmen Werner Furrer und Thomas Mohler seine Aufgaben im Vorstand. Herzlichen Dank.

Verwaltungstätigkeit

Erneuerungs- und Reparaturarbeiten bei Mieterwechseln

Baubeginn 2008 / Fertigstellung 2009:

- 1x 4-Zimmer-EFH Typ A: komplette Sanierung, Kaminabbruch, neue Küche, Kellerabsenkung

Beginn und Fertigstellung 2009:

- 1x 4-Zimmer-EFH Typ A: komplette Sanierung, Kaminabbruch, neue Küche, Kellerabsenkung
- 2x 3-Zimmer-Wohnung: komplette Sanierung, Kaminabbruch, neue Küche
- 1x 3-Zimmer-Wohnung: komplette Sanierung, Kaminabbruch, neue Küche und neues Bad
- 1x 2-Zimmer-Wohnung: Ausbesserungen
- 1x 2-Zimmer-Wohnung: Renovationsarbeiten Decken/Wände, Reparaturen
- 1x 3-Zimmer-Wohnung: Ausbesserungen
- 1x 3-Zimmer-Wohnung: Renovationsarbeiten Decken/Wände
- 1x 3½-Zimmer-Wohnung: Renovationsarbeiten Decken/Wände
- 1x 5½-Zimmer-Wohnung: Ausbesserungen
- 1x 5-Zimmer-Wohnung: Renovationsarbeiten Decken/Wände, Mieterschäden: Ausbesserungen, Reparaturen
- 1x 4½-Zimmer-Wohnung: Renovationsarbeiten Decken/Wände, Mieterschäden: Ausbesserungen, Nachreinigung, Reparaturen
- 1x Atelierwohnung: spezielle Umbauarbeiten, Renovationsarbeiten: Mieterschäden: Renovationsarbeiten Decken/Wände, Reparaturen

Malerarbeiten auf Gesuch von Mieterinnen und Mietern

Bei den aufgeführten Arbeiten handelt es sich um Gesuche aus dem Jahre 2008, welche aus Budgetgründen erst im 2009 zur Bearbeitung kamen. (Die Gesuche 2009 wurden wiederum auf 2010 verschoben)

- 4-Zimmer-EFH Typ A: Schlafzimmer und Kinderzimmer
- 4-Zimmer-EFH Typ B: Küche
- 4-Zimmer-EFH Typ B: Wohnzimmer, Bad, Vorplatz Treppenhaus, sep. WC
- 3-Zimmer-Wohnung: Küche, Bad, Wohnzimmer
- 4-Zimmer-EFH Typ A: Vorplatz, Treppenhaus, Wohnzimmer, Küche
- 4-Zimmer-EFH Typ A: Vorplatz
- 3-Zimmer-Wohnung: Schlafzimmer

Sonstige Sanierungs-/Reparaturarbeiten, Austausch von Geräten

Mehrfamilienhäuser

- Neuer Tumbler und neue Waschmaschine
- 2x 3-Zimmer-Wohnungen: neue Dampfabzüge

Einfamilienhäuser

- 5-Zimmer-EFH Typ C: Neuer Boiler
- 4-Zimmer-EFH Typ A: neuer Kühlschrank
- 5-Zimmer-EFH Typ C: neuer Kühlschrank

Neue Elektroverteilungen im Zusammenhang mit Küchenerneuerung

- 4-Zimmer-EFH Typ A: 4 Stk.
- 4-Zimmer-EFH Typ B: 2 Stk.
- 5-Zimmer-EFH Typ C: 1 Stk.
- 2-Zimmer-Wohnung: 1 Stk.
- 3-Zimmer-Wohnung: 1 Stk.

Einbau neuer Küchen gesamt: Stk 33 (inkl. Umzüge)

- 4-Zimmer-EFH Typ A: 14 Stk.
- 4-Zimmer-EFH Typ B: 7 Stk.
- 5-Zimmer-EFH Typ C: 7 Stk.
- 3-Zimmer-Wohnungen: 4 Stk.
- 2-Zimmer-Wohnung: 1 Stk.

Wie schon in der Einleitung erwähnt, fiel ausgerechnet während der kältesten Tage in der Liegenschaft zur Gempenfluh 36 die Heizung aus. Es wurde dabei festgestellt, dass eine Reparatur nicht mehr möglich war. Es musste also so schnell wie möglich für Ersatz gesorgt werden. In der Zwischenzeit wurde die Warmwassererzeugung mittels einer Notheizung ermöglicht. Eine mobile Ersatzheizung zur Überbrückung konnte aber leider nicht aufgetrieben werden. Die Hausbewohnerinnen und Hausbewohner mussten mit „Heizöfeli“ vorlieb nehmen. Dank des unermüdlichen Einsatzes des Heizungschefs, Werner Furrer, und der Heizungsfirma Behrend AG, musste nach etwas mehr als einer Woche niemand mehr frieren.

Die neue Heizung hatte zur Folge, dass das Amt für Umwelt und Energie Anpassungen an die geltenden Vorschriften verlangte. So musste unter anderem die Zuluftleitung in den Heizungsraum ersetzt werden.

Den Mieterinnen und Mietern sprechen wir hier unseren Dank für ihre Geduld aus. (Es hat niemand reklamiert, alle haben für die Situation Verständnis aufgebracht!)

Küchenerneuerungen

Der Bericht über die Küchenerneuerung, verfasst vom Verwaltungskommissionsmitglied Thomas Mohler, ist dem Jahresbericht angehängt.

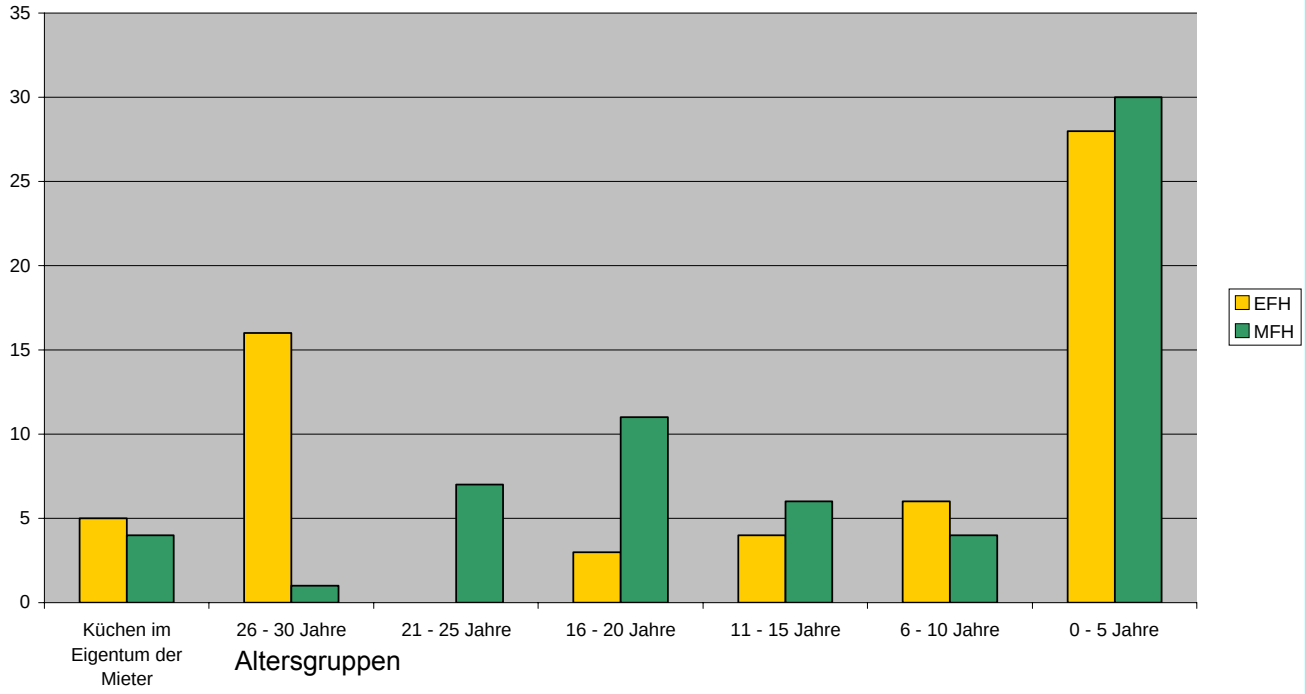
Was hingegen im „Küchenbericht“ fehlt, wird an dieser Stelle aufgeführt:

Nach der intensiven Planungsphase, den Ausschreibungen, den Abgebotsrunden und anschliessend den Zuschlägen an die offerierenden Firmen stellte sich die Frage nach der Bauleitung. Das Volumen des Küchenerneuerungsprojektes im Rahmen einer Million Franken und einer Zeitdauer von knapp einem halben Jahr war so gross, dass nicht selbstverständlich davon ausgegangen werden konnte, dass die Verwaltungskommission die Bauleitung übernehmen konnte. Es wurden Möglichkeiten geprüft (und auch gefunden), die Bauleitung an Externe übergeben zu lassen. Die Verwaltungskommission, vor allem aber Thomas Mohler und Urs Ritzmann, waren der Meinung, die Kosten für eine Vergabe an Externe seien zu hoch. Sie waren bereit, diese wichtige Arbeit zu übernehmen, im Wissen, dass ihnen mit der Küchenbaufirma Weizenkorn eine sehr zuverlässige Partnerin zur Verfügung stand. Der riesige Mehraufwand für die beiden Verwaltungskommissionsmitglieder bewirkte eine respektable Einsparung der Kosten zu Gunsten der einzelnen „KüchenbestellerInnen“, denn selbstverständlich hätten auch die Kosten für eine externe Bauführung auf die Mietzinsen geschlagen werden müssen.

Einen ebenfalls erheblichen zeitlichen Mehraufwand hatte das Finanzteam mit Dieter Ganzmann und Andy Vogt zu verbuchen: Im Gegensatz zu anderen Genossenschaften differierten nicht nur die Raumtypen, sondern innerhalb der gleichartigen Räumlichkeiten auch die Masse. So konnte nicht in allen Küchen das genau Gleiche eingebaut werden. Zudem durften die Genossenschafterinnen neben der Wahl von Décors, von Wand- und Bodenbelägen auch noch zusätzliche Geräte, teurere Geräte, zusätzliche Möbel, Schiebtüren (mit Glas oder ohne), zusätzliche Steckdosen, Schalter und Lampenanschlüsse usw. bestimmen. Dies bedeutete, dass für jede Küche, für jeden Wunsch der genaue Mietzinserhöhungsanteil (gemäss Amortisationszeit) berechnet werden musste. Da im Verlauf der Bauarbeiten weitere Spezialwünsche vorgebracht wurden, mussten die Berechnung immer wieder aktualisiert werden. (Die Mieterinnen und Mieter konnten, solange noch keine Aufträge erteilt und Bestellungen ausgeführt worden sind, nachträglich Wünsche äussern. [Leider stiessen die „Bauleute“ nicht immer auf Verständnis, wenn sie Gesuche, die bez. Bestellung und Auftragserteilung zu spät eingereicht worden sind, nicht mehr berücksichtigen konnten!])

In der nachfolgenden Grafik wird ersichtlich, dass nur noch 33 von 125 Küchen älter als 20 Jahre sind, davon 21 in Einfamilienhäusern und 12 in Mehrfamilienhäusern. Einige dieser älteren Küchen werden anlässlich von Mieterwechseln erneuert werden müssen. Eine weitere grössere Küchensanierungsetappe ist hingegen in den nächsten Jahren nicht vorgesehen.

Altersübersicht der 125 Küchen (Stand 1. April 2010)



Für den enormen Mehraufwand, den die Vorstandsmitglieder im Rahmen der Küchenerneuerungen leisteten, und für die Bereitschaft, trotz Zusatzarbeit, nicht alles „über einen Leisten schlagen“ zu wollen, sondern Individualität dort zuzulassen, wo sie sinnvoll und für Nachmieterinnen und Nachmieter „vertretbar“ ist, dankt der Präsident an dieser Stelle im Namen aller Nutzniesserinnen und Nutzniesser ganz herzlich. (Auch hier galt [und gilt hoffentlich auch in Zukunft] im übertragenen Sinn: Wir wollen nicht überall Geranien und diese in einer vorgeschrieben Farbe!)

Aussenbereich:

Ausser dem jährlichen Heckenschnitt und dem Gartenunterhalt (Rasen mähen) wurden folgende Arbeiten erledigt:

Dächer

- Sämtliche Dächer wurden von der Firma Waldburger AG kontrolliert.
- Defekte Ziegel wurden ersetzt und die Dachrinnen gereinigt.

Garagen

- Kanalreinigung: Spülen, absaugen und reinigen von Schlammfang-Sammlern, Dachwasser-Sammlern und Boden-Rinnen.

Heizungen

- Kanalreinigung: Spülen, absaugen und reinigen des Schlammfang- sowie des Dachwasser-Sammlers.

- Ersatz der Heizung in der Liegenschaft Zur Gempenfluh 36 sowie vom Gesetz vorgeschriebene Anpassungsarbeiten. (s. Kapitel „Sonstige Sanierungs-/Reparaturarbeiten“)
- Auch die Heizung in der Liegenschaft Birseckstrasse 59 hat ein gewisses Alter erreicht und erforderte das ständige Überwachen und Regulieren durch den Heizungsverantwortlichen!

Einfamilienhäuser

- Birseckstrasse 3
  Ein Judasbaum musste gefällt werden.
- Birseckstrasse 4
  Eine Lärche wurde zurück geschnitten.
- Birseckstrasse 26
  Fällen lassen einer Tanne (auf Kosten Mieter).
- Emil Angst-Strasse 25
  Eine Birke wurde zurück geschnitten.
- Birseckstrasse 47
  Eine Kirschlorbeerhecke, eine Blautanne, ein grosser Thuja, eine Eibe, ein Buxus, ein Chamaeciparies und ein einzelner Kirschlorbeer wurden gefällt. Sämtliche Strünke mussten maschinell ausgegraben und entfernt werden. Die Löcher mussten mit Humus ausgeglichen werden. An diversen Stellen wurde wieder Rasen angesät. 10 neue Buchenhecken wurden angepflanzt.
- Birseckstrasse 7
  Behandlung und Befreiung von einer Mäuseplage durch Kammerjäger.
- Birseckstrasse 47 + Emil Angst-Strasse 5
  Behandlung und Entfernung von Wespennest in der Buchenhecke durch Kammerjäger.
- Birseckstrasse 35
  Auf Sitzplatz Neuverlegung abgesenkter Gartenplatten.

Mehrfamilienhäuser

- Kanalreinigung:
  Emil Angst-Strasse 18 + 20 + 22 + 24 + 29 + 35
  Birseckstrasse 59 + Seltisbergerstrasse 6 + Gempenfluh 36
  Spülen, absaugen und reinigen von Kontroll-Schacht, Dachwasser-Sammlern, Grund-Leitungen und Waschküchen-Sammlern.
- Gempenfluh 36 + Seltisbergerstrasse 6
  Zwei Obstbäume und div. Sträucher wurden zurückgeschnitten.
- Emil Angst-Strasse 24
  Auf Sitzplatz Neuverlegung abgesenkter Gartenplatten.
- Emil Angst-Strasse 35
  Behandlung und Entfernung von Wespennest auf der Laube durch Kammerjäger.

Zudem

- Jährlicher Service der Gartenmaschinen.
- Entleerung von 42 Grünabfuhrcontainern.
- Es wurden 33 Festtische und 68 Bänke an Genossenschafter/Innen ausgeliehen.

Mieterwechsel

Sowohl im Berichts- wie im laufenden Geschäftsjahr mussten die Verwaltungskommissionsmitglieder (sowie die beigezogenen Fachleute des Hauseigentümer Verbands) bei Wohnungsabnahmen erhebliche Mängel und Schäden feststellen. Diese wurden in die Abnahmeprotokolle eingetragen. Einmal wurde die Unterschrift auf dem Protokoll verweigert, weil behauptet worden ist, die gelbe Farbe an den Wänden und an den Tür- und Fensterrahmen seien nicht wegen Zigarettenrauch entstanden, sondern entsprächen dem ursprünglichen Zustand der Wohnung (s. u. a. auch Text und Bild im Jahresbericht 2008, Seite 13), vernagelte Türen dürften nicht auf Kosten des Mieters repariert werden, da die Amortisationszeit der Türen längst abgelaufen sei... Auch die im Mietvertrag aufgeführten Reinigungspauschalen wurden beanstandet.

D.h.: Auch dieses Jahr mussten sich Vorstandsmitglieder vor der Staatlichen Schlichtungsstelle für Mietstreitigkeiten für die Rechnungsstellung bez. Schäden am Mietobjekt und andere verrechnete Kosten rechtfertigen. (Leider kann dieser zeitliche Mehraufwand den Vorstandsvertretern nicht abgegolten werden!) Zwar wurden Entscheide der Schlichtungsstelle sehr oft zu Gunsten der Genossenschaft gefällt, aber leider – mit Hinweise auf das Mietrecht – nicht immer. Die Argumente, von Mietern verursachte Schäden sollten auch von diesen „berappt“ werden, werden in zunehmendem Mass mit Hinweisen auf die Amortisationsdauer und Unterhaltspflicht des Hausbesitzers „abgeschmettert“. Was bedeutet dies für die Genossenschaft? Wir alle müssen mit unseren Mietzinsen für die von rücksichtslosen Vormietern verursachten Schäden teilweise aufkommen, denn wir kennen die sog. Kostenmiete: Mehr Ausgaben – höhere Mieten!

In einem Fall (im laufenden Geschäftsjahr) hat der Vorstand beschlossen, den Vorschlag der Schlichtungsstelle abzulehnen und es auf einen Gerichtsentscheid ankommen zu lassen. Die Ablehnung hat zur Folge, dass die Vormieterin nun ans Gericht gelangen muss. Entweder verzichtet sie darauf, oder der Vorstand weiss, worauf er sich in Zukunft „einlassen“ kann und worauf nicht und was für Konsequenzen bez. Budget zu erwarten sind.

Bezüglich Mutationen s. Kapitel „Verschiedenes“

Spezielle Bauvorschriften auf dem Jakobsberg (und ihre Folgen)

Im Jahresbericht 2008 haben wir auf Seite 16 und 17 ausführlich auf die Mängel der zurzeit geltenden „Speziellen Bauvorschriften für den Vorderen Jakobsberg“ hingewiesen. Eine Zweierdelegation hat sich mit dem neuen Vorsteher des Baudepartements, Herrn Dr. H.-P. Wessels, getroffen und ihm unsere Anliegen dargelegt. Wir haben zudem für ihn und seine Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter eine umfangreiche Dokumentation mit Argumenten, Bildern, Plänen zusammengestellt, um auf die Mängel der heute geltenden Vorschriften hinzuweisen.

Die Grossräte Ch. Haller (FDP) und J. Vitelli (SP) unterstützen gegenüber Herrn RR Wessels sowie im Parlament unsere Forderungen.

In einem ersten Gespräch vertrat Herr RR Wessels die Meinung, die erwähnten Bauvorschriften sollten gänzlich abgeschafft werden, da die „restlichen“ bestehenden Gesetze, Verordnungen und Reglemente genügten, um einen Wildwuchs auf dem Jakobsberg zu verhindern.

Anlässlich eines weiteren Gesprächs zeigte es sich aber, dass sich der Departementsvorsteher anscheinend von seinen Beamten eines Besseren belehren lassen musste, denn „jetzt“ ist nicht mehr die Rede von der Abschaffung der Speziellen Bauvorschriften, sondern nur noch von „Modifizierung“. Doch wir geben nicht auf und werden für unsere

Anliegen „kämpfen“, „koste es was es wolle“. Wir wollen uns nicht von den nachfolgenden Generationen vorwerfen lassen, wir hätten zu schnell klein beigegeben.

Mittwoch, 10. Februar 2010 | Seite 24

nachrichten

Bauvorschriften sollen fallen

JAKOBSBERG. Die speziellen Bauvorschriften für den hinteren Jakobsberg sollen abgeschafft werden. Der Regierungsrat beantragt dem Grossen Rat, ihm die Motion von Jörg Vitelli (SP) und Christophe Haller (FDP) zu überweisen, die ebendies verlangt. Als Grund wird angeführt, dass die speziellen Bauvorschriften insbesondere bezüglich der Solarenergienutzung und des Baus von Wintergärten und Velounterständen den tatsächlichen Bedürfnissen nicht mehr entsprechen.

Alle Genossenschafterinnen und Genossenschafter, die ein Baugesuch planen, das den Speziellen Vorschriften widerspricht (Velounterstand, Wintergarten...), bitten wir aber um Geduld. Das Tempo wird nicht durch den Vorstand, sondern durch das Baudepartement bestimmt. Zudem müssen allfällige Änderungen „durch“ den Grossen Rat, was auch nicht schon morgen der Fall sein wird!

Finanzen/Versicherungen

Auch das Finanzteam schaut auf ein arbeitsreiches Jahr 2009 zurück. Neben den ordentlichen Arbeiten mussten u.a. folgende zusätzlichen Arbeiten erledigt werden: Überwachung des im Jahr 2008 erstellten Budgets für die Erneuerung der Küchen, Preisverhandlungen mit Lieferanten, Verhandlungen mit der Bank, Berechnungen der neuen Mietzinse, Erstellen der Mietzinsaufschläge per 1.1.2010 usw.

Die Erfolgsrechnung weist gegenüber dem Budget ein paar Abweichungen auf. Da die neuen Küchen erst in der zweiten Hälfte des Jahres ausgeführt wurden, mussten wir den Kredit bei der Bank erst Ende Jahr beanspruchen. Dies führte zu geringeren Hypothekarzinsen als geplant. Die Kosten für unsere Versicherungen fielen tiefer aus, da noch eine Abgrenzung vom Vorjahr berücksichtigt werden musste (im 2010 werden sich die Kosten auf 34'000.00 belaufen).

Im Jahresbericht 2007 war zu lesen, dass die Wohngenossenschaft 1943 Jakobsberg das Küchenprojekt dank der gesunden Finanzen mit Freude und Zuversicht angehen dürfe. Im Jahr 2008 haben wir dann diese neuen Küchen sorgfältig geplant und budgetiert. Ende 2009 stellen wir fest, dass das Budget für die neuen Küchen eingehalten werden konnte. Mit jedem betroffenen Mieter wurde je nach individuellen Ausbauwünschen die Mietzinserhöhung vereinbart. Mit dieser Erhöhung können wir den neuen notwendigen Kredit bei der Bank Coop finanzieren. Von den Kosten für die neuen Küchen haben wir 797'000 Franken in der Bilanz aktiviert.

Durch die wegen den Küchenerneuerungen erfolgten Mietzinsaufschläge erhöhen sich im Budget 2010 die Mietzinseinnahmen auf 1'960'000 Franken. Wir erwarten auch im nächsten Jahr einige Mieterwechsel. Die Kosten für die dadurch notwendigen Renovationen belasten das Unterhaltbudget und die Mietzinsausfälle sind bei den Mietzinseinnahmen eingerechnet. Wir legen viel Wert auf qualitativ gute Sanierungen unserer Genossenschaftsobjekte. Gut unterhaltene Wohnungen und Häuser an einem fantastischen Standort erge-

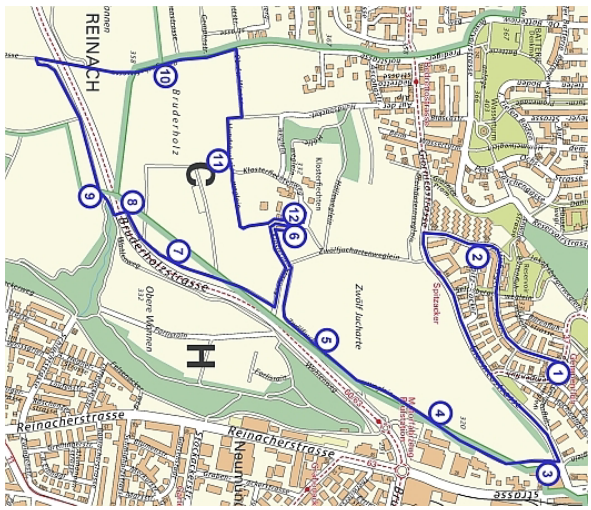
ben zusammen konkurrenzfähige Mietobjekte. Diese sind die Garanten für eine erfolgreiche Zukunft unserer Genossenschaft.

Unsere zentrale Heizung an der Birseckstrasse wurde 1992 in Betrieb genommen. Bald 20 Jahre hat sie uns zuverlässig mit Wärme versorgt. Das Alter der Heizung macht diese reparaturanfälliger. Diese Kosten belasten auch unser Budget (s. auch Kapitel "Ausblick").

Anlässe und Dank

Auch in diesem Jahr werden die Genossenschaftsanlässe nicht wieder ausführlich erwähnt. Es wird lediglich der Dank der letzen Jahre wiederholt, denn es ist nicht selbstverständlich, dass sich immer wieder Genossenschafterinnen und Genossenschafter zur Verfügung stellen, sich für ihre WG in irgendeiner Art und Weise einzusetzen. Deshalb dankt der Vorstand an dieser Stelle allen Genossenschafterinnen und Genossenschaftern, die sich für unser Gemeinwesen eingesetzt haben und einsetzen. Dieser Dank gilt auch denjenigen, die „passiv“ an den Anlässen, den Versammlungen usw. teilnehmen und so ihre Verbundenheit mit unserer Genossenschaft zeigen. Es braucht nicht nur die Macherinnen und Macher, sondern auch die Teilnehmerinnen und Teilnehmer, Geniesserinnen und Geniesser. Ohne diese käme das Gesellschaftliche in unserer WG zum Erliegen.

Do, im tiefschte Gundeli unde,
het men e Zahn vom Mammut gfunde.
Är zeigt s'hoch Alter vom Quartier,
wo gwaidet hänn vyl Yszit-Tier.
Dr wildi Rhy mit Kraft und Stai,
schafft in dr Yszyt ganz elai –
die Landschaft, wo mir lääbe stolz:
Gundeldingen-Bruderholz.



Die Quartiergesellschaft zum Mammut Gundeldingen-Bruderholz startete den Mammutumgang 2009 bei uns auf dem Dorfplatz. Nach einem kurzen Apéro führte die Route vom Jakobsberg via Friedenslinde dem Bann entlang nach Klosterfiechten, wo am Abend ein Fest mit Unterhaltung und Verpflegung statt fand.

Zum Andenken an
Urs Ritzmann-Haring, Vorstandsmitglied

Am 10. Februar 2010 ist Urs Ritzmann, Verwaltungskommissionsmitglied, nach kurzer schwerer Krankheit erst 66-jährig verstorben.

Urs Ritzmann ist an der GV 1986 in den Vorstand und 1988 zum Vizepräsidenten gewählt worden. Er hat sich als Elektrofachmann mit grossem Engagement in der Verwaltungskommission für zeitgemässe, qualitativ hochstehende Renovationsarbeiten eingesetzt, was am Anfang seiner Vorstandstätigkeit kein leichtes Unterfangen war. Urs Ritzmann zeigte so, dass es für ihn kein Stehenbleiben gab, sondern dass man sich dem Zeitgeist anpassen muss. Trotzdem war ihm immer wichtig, dass unsere Wohnungen und Einfamilienhäuschen zu fairen Mietzinsen vermietet werden können.

1998 trat Urs Ritzmann wegen seiner beruflichen Inanspruchnahme nach zwölf Jahren aus dem Vorstand zurück. Erst nach seiner Pensionierung stellte er sich 2003 wieder als Verwaltungskommissionsmitglied zur Verfügung. Die Genossenschaft konnte so von seinem Vorwissen profitieren, und der Vorstand war froh, auch tagsüber und während den Ferien einen allzeit verfügbaren Kollegen in seiner Mitte zu wissen.

Bis kurz vor seiner schweren Erkrankung stand Urs Ritzmann bei den Küchensanierungen Tag für Tag vor und in den Baustellen, besprach sich mit den Handwerksmeistern und ihren Angestellten und hörte sich die Anliegen der Mieterinnen und Mieter an. Er nahm an den wöchentlichen Jour fix – Baumeistersitzungen teil und brachte dort die Anliegen des Vorstands ein. Niemand weiss genau, wie viele Male am Tag sein Mobiltelefon klingelte, weil er dringend etwas klären, entscheiden oder weil er notfallmässig zu einer Baustelle eilen musste. Für alle an den Umbauten Beteiligten hatte er stets ein offenes Ohr.

Nun, da seit seinem Spitalaufenthalt Urs Ritzmanns Platz im Vorstand verwaist war, haben seine Mitvorstandsmitglieder beim Verteilen seiner Aufgaben wieder einmal realisiert, was er alles geleistet hat. Urs Ritzmann hinterlässt eine grosse Lücke im Vorstand.

Wir werden unseren langjährigen Kollegen in bester Erinnerung behalten, im Wissen, was er alles für die Genossenschaft geleistet hat. Seiner Frau Hildy und seiner Familie sprechen wir unser herzlichstes Beileid aus.

Ausblick

Ein Thema, das den Vorstand in der nächsten Zeit beschäftigen wird, ist die Planung des Ersatzes der Heizung in der Liegenschaft Birseckstrasse 59. Wie schon in diesem Bericht erwähnt, muss diese Anlage ständig im Auge behalten werden. Immer wieder sind Reparaturen fällig und nötig. (Wir können nicht verlangen, dass unser Heizungschef, Werner Furrer, sein Bett in den Heizungsraum stellt, damit er bei Pannen sofort reagieren kann.)

Wir müssen uns auch bezüglich zukünftigem Energieträger Gedanken machen und uns diesbezüglich beraten lassen.

Auch beim Thema „Spezielle Bauvorschriften für den Vorderen Jakobsberg“ muss der Vorstand am Ball bleiben. Vertreter des Baudepartements haben uns versichert, dass wir bei allfälligen Änderungen/Anpassungen konsultiert werden.

Die Zusammenarbeit beim Vermieten der Einstellhallenplätze in beiden Hallen wird zurzeit geprüft. Es haben diesbezüglich diverse Sitzungen, u.a. mit dem Verwaltungsratspräsidenten der „Autoeinstellhalle Giornicostrasse AG“, Herrn Prof. Dr. G. Schmid, stattgefunden.

Schlusswort

Der Vorstand wünscht allen ein angenehmes Genossenschaftsjahr und alles Gute im 2010, und für sich zusätzlich so wenig wie möglich unnötige Probleme... und möglichst viele engagierte, aufgestellte, verständnisvolle, zufriedene ... Genossenschafterinnen und Genossenschafter.

Peter Ruch, Präsident

Februar 2010.

Die WG-1943-JakobsbergerInnen verbrachten ihren Skitag im Weissen Hochland. Gekonnt schwingt Alt und Jung die frisch verschneiten Hänge runter.

Müde, aber zufrieden trifft man sich am Abend auf dem Parkplatz in Saanenmöser. Der Car von Erich Saner fährt uns sicher zurück nach Basel. Um ca. 19 Uhr ist man wieder beim Dorfplatz.

Küchenerneuerung 2009

Das zweite Halbjahr stand für die Verwaltungskommission ganz im Zeichen der Küchenerneuerung. Nach langer Vorbereitungs- und Planungsphase war es also am 17. August 2009 endlich soweit: Das Bauvorhaben startete konkret vor Ort.

Jeweils am Montag und am Mittwoch begann man in den einzelnen Objekten mit der Demontage und dem Abbruch, dann folgten die Installationen für die Haustechnik, das Mauern und Vergipsen der Oberflächen, das Legen der keramischen Platten. Lang ersehnter Höhepunkt bildete jeweils der Einbau der Küchen, in der Regel am sechsten Bautag, gefolgt von keramischen Wandbelägen, Malerarbeiten, Endmontage der elektrischen Installationen, div. Flick- und Ausbesserungsarbeiten sowie dem Abräumen der Abdeckungen, und nach gut zwei Wochen konnten die neuen Küchen in Gebrauch genommen werden.

Die „offizielle“ Bauphase dauerte bis Mitte Dezember, also vier Monate – pro Küche gut zwei Wochen. Es waren acht Unternehmen am Umbau beteiligt, rund 29 Handwerker legten vor Ort „Hand an“. Die Arbeiten gingen im Grossen und Ganzen gut voran, die Termine wurden in der Regel, ausser bei einigen einzelnen „Sonderfällen“, eingehalten.

Einen nennenswerten Zwischenfall gab es durch das versehentliche Entfernen eines asbesthaltigen PVC-Belages, wobei eine Spezialfirma das betroffene EFH reinigen und die Asbestreste entfernen musste. Eine kaputte Eingangstüre, ein „ungeplanter“ Kaminabbruch im UG, eine durchgeschnittene Wasserleitung und div. unbeabsichtigte Wanddurchbrüche in angrenzende Räume sind „normale“ Begleiterscheinungen bei einem solchen Bauprojekt…

Als Planungsfehler soll noch erwähnt werden, dass nach dem Einbau der ersten sieben neuen Kühlschränke bemerkt wurde, dass diese bezüglich Inhalts kleiner sind als die alten. Der Vorstand reagierte und bestellte für den weiteren Umbau grössere Kühlschränke mit separatem Gefrierfach.

Der Umbau war in drei Phasen aufgeteilt. Die Einfamilienhäuser des Typs A, also diejenigen auf der linken Seite der Birseckstrasse, bildeten die erste Phase. 12 Objekte dieser Kategorie erhielten eine neue Küche. In neun Häusern wurden die alten Küchentüren entfernt, im kleinen Gang Kasten und Kamin abgebrochen und neue Schiebetüren eingebaut.

Die zweite Phase betraf sieben 4-Zimmer-EFH des Typs B. Zur Wahl standen hier zwei Ausbauvarianten, eine den bestehenden Dimensionen entsprechende und eine mit zusätzlichen Einbaumöbeln in der Ecke beim Heizkörper. Ausser bei einem Objekt, bei dem der Kamin ins OG zusätzlich entfernt wurde, und einigen, welche die Gelegenheit nutzten und die Entrées auch mit neuen keramischen Platten belegen liessen, beschränkte sich beim Typ B der Umbau auf die Küchenräume. Auch hier wählten einige den Einbau von Schiebetüren (mit oder ohne Glaseinsatz).

Bei der dritten Phase, den EFH des Typs C, auch sieben Objekte, wurden einschneidende

Veränderungen an der bestehenden Raumeinteilung vorgenommen. Die Zwischenwände, welche bis anhin den (kleinen) Küchenraum zum Esszimmer trennten, wurden abgerissen, die Böden und Decken auf ein gleiches Niveau gebracht und bei fünf Objekten mit einem durchgehenden neuen keramischen Boden versehen. So sind sieben grosszügige Wohn-Essküchen entstanden.

Zwei Küchen aus den Mehrfamilienhäusern wurden ebenfalls erneuert, die Küche in einer bewohnten 3-Zimmer Wohnung und eine Küche in einer 2-Zimmerwohnung, bei welcher es während der Bauphase zu einem Mieterwechsel kam. Bei den 2- und 3-Zimmerwohnungen werden die Küchen jeweils „gedreht“, damit die Fensterfront frei ist und eine Sitzecke entsteht, was erheblich mehr Stau- und Wohnraum bringt. Diese Praxis wenden wir in den Wohnungen schon seit mehreren Jahren an.

Nun, damit wäre eigentlich alles über die Bauphase der Küchenerneuerungen berichtet und würde einem Jahresbericht genügen. Was gäbe es noch zu erwähnen?

Zum Beispiel, dass wir es, neben 3 verschiedenen EFH- und 2 Wohnungs-Typen, zusätzlich mit 28 unterschiedlichen baulichen Gegebenheiten, wie Masse, spiegelverkehrte Räume und Ist-Zuständen zu tun hatten! Dass jede Küche in ihrer Grundausstattung pro Typ gleich ist, es sich aber trotzdem um ein Unikat handelt! So sind die 28 Küchen jeweils in Dekor, Boden- und Wandbelägen verschieden. Auch das Design der Griffe, die Zusatzgeräte, unterschiedliche Oberflächen, Ausführung der Geräte, spezielle Abflussbecken, zusätzliche Einrichtungsvarianten usw. geben jeder Küche ihre Einzigartigkeit!

Ja, und wie es in der Bauphase den betroffenen GenossenschafterInnen ergangen ist! Zu berichten wäre von den „Zeltstädten“, den „Leidensgemeinschaften“, die sich mit gegenseitigem Bekochen aushalfen, den provisorischen Ess- und Wohnzimmern im Keller, den Staubwänden, (eine ist über’s Wochenende, mitten in der Bauphase, plötzlich verschwunden und ein Luftzug wirbelte dann den Staub auf und verteilte ihn auf alle Möbel!), dem Staub, der trotz guter Abdeckung in alle Ritzen drang, den blanken Nerven nach zwei Wochen Baustelle, Lärm und Dreck, von „Flüchtlingen“, die sich für die Bauzeit in die Ferien verabschiedeten, vom Frust durch unerfüllte Wünsche nach Ausführungsvarianten, vom Ärger in der teilweise langwierigen Abschlussphase („wann kommt denn endlich diese Glasrückwand?!“), von den ärgerlichen Kleinigkeiten, die nach der Bauphase teilweise noch übrig blieben und ewig lang nicht erledigt wurden, vom Geruch, der durch das defekte ToiToi-WC-Häuschen am

Strassenrand entstand und am schönen Sonntag das Verweilen im angrenzenden Garten unmöglich machte und wie lange z.T. dieser Abfall, die Werkzeuge und Geräte im eigenen Garten gelagert wurden, ach – und wie diese ewige Bauabsperrung vier Monate lang die eh schon leidige Parkplatzsituation verschlimmerte!

Aber war es nicht trotz allen Umständen eine spannende und oftmals lustige Zeit während des Umbaus, die im Nachhinein doch sehr schnell verging? Ist das nicht etwas, das einem in Erinnerung bleibt, so ein Dinner zwischen Schachteln, Staubwänden und Gerümpel?

Ja, und die Freude an der neu gewonnenen Wohnqualität, beim Ausprobieren der neuen Geräte, an der gelungenen ersten Mahlzeit, der Stolz, wenn die neue Küche Gästen und Nachbarn gezeigt werden konnte...

Dieses Umbauprojekt ist gelungen – darüber bin ich sehr froh und auch ein wenig stolz. Stolz vor allem darüber, dass es uns gelungen ist, eine Grosszügigkeit in Sachen Individualität walten zu lassen. Dies ist es, was unter anderem die Lebensqualität in unserer Genossenschaft ausmacht, dass es trotz „Reihenhäuschen“ und Konformität möglich ist, Eigenheiten zu leben und weitgehend mitentscheiden zu dürfen...
Der Umbau hat mich schon manche schlaflose Nacht gekostet. Es war doch eine sehr komplexe Sache. In kurzer Zeit sämtliche Handwerksgattungen aufzubieten und auf engstem Raum in bewohnten Objekten unter jeweils unterschiedlichen Gegebenheiten umzubauen, da ist die Rolle des „Bauführers“ keine einfache Sache… und alles so „nebenbei“. Dazu kommt noch, dass man als „Nachbar“ und Genossenschafter in privatem Kontakt mit allen „Bauherrschaften“ steht – eine Gratwanderung. Die Leute kennt man, ist per Du, freundschaftlich verbunden. Bei Meinungsverschiedenheiten, „Stürmi Sieche“, nach dem x-ten Telefonanruf und bei den komplizierteren Fällen war es nicht immer einfach, sachlich zu bleiben.
Doch: Es ist gelungen!

Abschliessend bleibt mir noch Dank auszusprechen:

– Den Handwerkern, für ihre gute Arbeit, für die tolle Zusammenarbeit, die reibungslosen Abläufe und das selbständige Agieren, welches die Bauleitung sehr erleichterte. Dabei erwähne ich namentlich die Firma Weizenkorn, welche mit Herrn Däppen einen versierten und kompetenten Projektleiter stellte und der Bauleitung eine grosse Unterstützung war.

– Meiner Kollegin und meinen Kollegen aus dem Vorstand für die unterstützende Mitarbeit, das Mitdenken und -lenken und vor allem meinem Co-Bauleiter Urs Ritzmann, welcher sich um die unzähligen, zeitaufwändigen Kleinigkeiten und die Bauabnahmen kümmerte. Mit ihm im Team war es möglich, der ganzen Komplexität gerecht werden zu können.

– Den „Bauherrschaften“ für Geduld, Flexibilität, Nachsicht und Entgegenkommen. Vor allem aber auch für zwischenmenschliche Kontakte, wertvollen Austausch und dankbare Anerkennung!

Herzlichen Dank!
Für die Verwaltungskommission:

Thomas Mohler

Altes Esszimmer mit Wand zur Küche

Provisorisches Essimmer im Keller

Wohnzimmer hinter Staubschutzwand

Montage der neuen Küchenmöbel

Auch im Keller wird fantastisch gekocht

In der neuen Küche macht Putzen Freude

Blick vom Esstisch in die neue Küche

Blick aus der Küche in den neuen Essplatz

Bilanz

Konto			Aktiven	Passiven
Kasse, Post, Banken			511'194.95	
Debitoren			72'436.69	
Ausstehendes AS-Kapital			144'542.00	
Transitorische Aktiven			116'384.45	
Gebäude				
Einfamilienhäuser	1'597'000.00			
Mehrfamilienhäuser EA 18-29 und B 59	538'000.00			
Mehrfamilienhaus EA 35	202'000.00			
Fernheizungsanlage	15'000.00			
Garagen 1. Etappe	4'500.00			
Garagen 2. Etappe	21'500.00			
Auto-Einstellhalle	384'000.00			
Gempenfluh 36, Seltisbergerstrasse 6	6'982'000.00			
Waschhaus	1.00	9'744'001.00		
Sanierung 1997	545'000.00			
Sanierung 1998	2'710'000.00			
Sanierung 1999	2'460'000.00			
Sanierung 2000	2'950'000.00			
Sanierung 2001	3'600'000.00			
		12'265'000.00		
Grundstücke		690'602.89	22'699'603.89	
Maschinen und Mobilien			1.00	
Beteiligungswertschriften			25'921.00	
Kreditoren				301'167.40
Hypotheken				
Coop Festzinshypothek	4'000'000.00			
Coop Festzinshypothek	500'000.00			
Coop Festzinshypothek	2'200'000.00			
Coop variable Hypothek	4'850'000.00			
Coop Festzinshypothek	3'000'000.00			
BKB Einstellhalle variabel	524'000.00			
Coop Festzinshypothek	2'700'000.00			
Coop Festzinshypothek	1'300'000.00			
Coop Festzinshypothek	1'300'000.00			
Coop variable Hypothek	75'000.00			
Coop variable Hypothek	480'000.00			20'929'000.00
Transitorische Passiven				264'126.75
Anteilscheinkapital				1'759'400.00
Statutarische Reserven				103'900.00
Spezialreserve				130'000.00
Gewinn- und Verlustkonto				
Gewinnvortrag	78'068.13			
Betriebsüberschuss 2009	4'421.70			82'489.83
Total			23'570'083.98	23'570'083.98

Betriebsrechnung

Konto	2009		2010
	Rechnung	**Budget**	**Budget**
Mietzinseinnahmen	-1'900'663.00	-1'920'000.00	-1'960'000.00
Hypothekarzinsen	656'312.05	677'000.00	662'000.00
Baurechtszins	10'512.00	11'000.00	11'000.00
Unterhalt Total	728'586.69	730'000.00	730'000.00
Sanitär (Küchen, Bäder, Elektrisch)	*374'983.95*	*400'000.00*	*340'000.00*
Innen (Maler, Böden)	*245'266.85*	*260'000.00*	*230'000.00*
Aussen (Gebäudehülle, Umgebung)	*62'424.27*	*50'000.00*	*70'000.00*
Verschiedenes (Heizung, Waschen, Garage	*45'911.62*	*20'000.00*	*90'000.00*
Versicherungsprämien und Gebühren	25'802.30	40'000.00	34'000.00
Strom, Wasser, Abgaben	7'712.35	9'000.00	8'000.00
Abschreibungen (Liegensch. + Mob.)	312'000.00	290'000.00	350'000.00
Allgemeiner Zinsertrag	-1'408.50	-1'500.00	-1'500.00
Übriger, neutraler Ertrag	0.00	-500.00	-500.00
Steuern	49'739.50	50'000.00	50'000.00
Personalaufwand	19'807.95	20'000.00	20'000.00
Vorstandsentschädigung	50'001.00	50'000.00	50'000.00
Büro- und Verwaltungsunkosten	37'175.96	40'000.00	40'000.00
Renovationsrückstellung			
Betriebserfolg	4'421.70	5'000.00	7'000.00
Total	1'902'071.50	1'922'000.00	1'962'000.00

Stiftung Hilfsfonds

Bilanz per 31.12.2009

Bezeichung		**Soll**	**Haben**
Kasse		30.90	
Postcheck		2'224.20	
Anlagekonto Coop		63'157.30	
Kontokorrent Coop		31'300.67	
Wertschriften		112'717.85	
Kursschwankungsreserve		-6'500.00	
Verrechnungssteuer		3'340.80	
Debitoren		3'633.15	
trans. Passiven			0.00
Steuerverwaltung BS			1'100.00
Stiftungskapital am 1.1.2009	212'259.77		
Verlust per 31.12.2009	-3'454.90		
Stiftungskapital am 31.12.2009	208'804.87		208'804.87
		209'904.87	209'904.87

Betriebsrechnung per 31.12.2009

Bezeichnung	**Aufwand**	**Ertrag**
Zuwendungen	6'600.00	
Steuern	1'100.00	
Bank- und Verwaltungsspesen	1'161.15	
Prüfungsgebühren	120.00	
Spenden von GenossenschafterInnen		920.00
div. Ertrag		0.00
Wertschriftenertrag		4'606.25
Verlust per 31.12.2009		3'454.90
	8'981.15	8'981.15

Bericht der Kontrollstelle an die Generalversammlung der Wohngenossenschaft 1943 Jakobsberg

Als Kontrollstelle haben wir die Buchführung, die Jahresrechnung sowie die Geschäftsführung der **Wohngenossenschaft 1943 Jakobsberg** für das am 31. Dezember 2009 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung und die Geschäftsführung ist die Verwaltung verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, die Jahresrechnung und die Geschäftsführung zu prüfen und zu beurteilen.

Wir prüften die Posten und Angaben der Jahresrechnung mittels Analysen und Erhebungen auf der Basis von Stichproben. Ferner beurteilten wir die Anwendung der massgebenden Rechnungslegungsgrundsätze, die wesentlichen Bewertungsentscheide sowie die Darstellung der Jahresrechnung als Ganzes. Bei der Prüfung der Geschäftsführung wird beurteilt, ob die Voraussetzungen für eine gesetzes- und statutenkonforme Geschäftsführung gegeben sind; dabei handelt es sich nicht um eine Zweckmässigkeitsprüfung. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine ausreichende Grundlage für unser Urteil bildet.

Gemäss unserer Beurteilung entsprechen die Buchführung, die Jahresrechnung und die Geschäftsführung sowie der Antrag zur Verwendung des Reinertrages Gesetz und Statuten.

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

Basel, 3. März 2010

François Zweiacker

Thomas Stacher

Mieterverzeichnis **Stand 31. 12. 2009**

Einfamilienhäuser

Birseckstrasse

1 Bohny-Kehrli, Alice
3 Meduna, Esther + Blatter, Robert
5 Kadlcik, Milan + Fritz, Cornelia
7 Metzger-Nufer, Urs + Liliane

9 Mihalykövi-Fässler, Lajos + Silvia
11 Bodmer, Evelyne
13 Sutter-Karjalainen, Christoph + Paula
15 Herzig-Freudemann, Sandra

17 Ebi, Heidi
19 Jenni-Kälin, Werner + Franziska
21 Leka, Arsim + Tatjana
23 Zumkehr-Bonsack, Fredi + Mirjam

25 Metzger-Marqua, Werner und Karin
27 Jost-Kirkwood, Daniel + Joan
29 Höhener-Bächtold, Hansjörg + Katharina
31 Künzli-Rohr, Sylvia

33 Solinger-Suikkanen, Daniel + Marja
35 Bächtold-Maurer, Rolf
37 Karanatsios-Vogelbacher, Vassilios + Renate
39 Furrer-Thürkauf, Werner + Elma

41 Naber, Andrea + Fritz, Sascha
43 Ari-Heikilä, Haydar + Päivi
45 Bürgin-Hassan, Tobias + Amal
47 D'Ambrosio-Vaamonde, Igor + Belén

49 Ueltschi-Ackermann, Dorothea
51 Dalla Libera, Miriam
53 Loew-Schmied, Annemarie
55 Ott-Pozzi, Hansjörg + Claudia

Einfamilienhäuser

Birseckstrasse

2 Stebler-Ritzmann, Urs + Beatrice
4 Waldmeier, Marianne
6 Metthez-Dal Cortivo, Willy + Sonja

8 Stocker-Schibler, Stephan + Jacqueline
10 Moedas-Winkler, Jorge + Sandra
12 Leanza-Leanza, Mario + Francesca

14 De Caro, David + von Arb De Caro, Irene
16 Mahlstein, Markus + Mäder Mahlstein, Cornelia
18 Ruch-Hofer, Peter + Eva

20 Saner-Räuchle, Armin
22 Brunold-Heider, Beat + Beatrice
24 Buol-Kaufmann, Thomas + Martina

26 Lieberherr-Forster, Willi + Hulda
28 Vogt-Francis, Andreas + Margret
30 Naji-Schoch, Cornelia + Mohammad

32 Mohler-Weber, Thomas + Michèle
34 Schmutz-Isler, Daniel + Gabriela
36 Stacher-Schmutz, Thomas + Isabelle

38 Blum-Wohlschlag, Madeleine
40 Holzer-Kegel, Franz + Ursula
42 Isenhardt-Grüninger, Günter + Myrtha

Einfamilienhäuser

Emil Angst-Strasse

1 Müller-Pilloud, Micheline
3 Jakob, Andrea

5 Schöni-Schmitt, Christian+ Priska
7 Gschwind-Kern, Herbert + Verena

9 Fankhauser-Bächtold, Monika
11 Fischer-Gusset, Erich + Franziska

13 Jenzer-Sormanni, Dorothea
15 Figini-Palmero, Sergio + Carla

17 Hürner-Herrmann, Christian + Renate
19 Del Rio-Lòpez, Francisco + Maria

21 Thomann-Schmid, Heinz + Margaretha
23 Theuer-Hartmann, Andy + Ruth

25 Ganzmann-Bucher, Dieter + Maja

Mehrfamilienhäuser

Birseckstrasse **Hauswarte:**

MFH 59:

P	Bichsel-Ingold, Verena	
1.O	Chariatte, Rémi	
2.O	Suter-Albisser, Walter + Gertrud	Ilg-Meyer, Beatrix
1.M	Misteli, Gertrud	
2.M	Degen-Lehmann, Margrit	
1.W	Ilg-Meyer, Beatrix	
2.W	Gil, Jaime	

Emil Angst-Strasse

EA 18

P	Mihalykövi-Fröhling, Lajos + Maria	
1.O	Müller, Fabian	
2.O	Fischer, Michael	Mihalikövy, Lajos
1.M	Schäublin-Gutknecht, Ernst	
2.M	Dardel, Janine	
1.W	Lutz-Silva, Silvia	
2.W	Schmied-Albas, Raymonde	

EA 20

P	Kaiser, Anna Maria	
1.O	Saner-Schürmann, Rita	
2.O	Dönz-Merki, Olga	vakant
1.M	Stümpges, Prisca	
2.M	Hoffmann, Cédric	
1.W	Wagner, Ursula	
2.W	Portmann-Kind, Fred + Rose-Mary	

EA 22

P	Schmied, Stéphane	
1.O	Stacher-Misteli, Agnes	
2.O	Ilg, Dominik	Ponacz, Stefan
1.M	Stacher, Stephan	
2.M	Fiechter, Arlette	
1.W	Ponacz-Scheurmann, Stefan + Adelheid	
2.W	Hartmann-Leubler, Erika	

Mehrfamilienhäuser

Emil Angst-Strasse		**Hauswarte:**
EA 24		
P	Gasser-Hohl, Ruth	
1.O	Kegel-Schäublin, Heidi	vakant
2.O	Saner-Räuchle, Andrea-Martina	
1.M	Argast-Aggeler, Theresia	
2.M	Spaar, Hanspeter	
1.W	Schär, Monika	
2.W	Brodbeck, Dominik + Bader, Jessica	
EA 29		
P	Naber, Vreni	
1.O	Brunner-Zaugg, Dölf + Helen	
2.O	Schaub-Gysin, Anna Katharina	Lutz, Yvonne
1.M	Lüscher, Jörg	
2.M	Infusino, Benito + Gramelsbacher Irène	
1.W	Barreira-Afonso, Antonio + Fernanda	
2.W	Leerstand wegen Sanierung	
EA 35		
P	Herzig-Rickli, Therese	
1.O	Maurer-Ott, August + Ruth	
2.O	Parvaresh-Glauser, Emmanuel + Hanna	
3.O	Lüscher-Strub, Hans + Clara	
1.M	Ritzmann-Haring, Urs + Mathilde	Lutz, Yvonne
2.M	Käch-Geyer, Liselotte	
3.M	Ruch, Simone + Neuenschwander, Marc	
1.W	Lutz-Beuret, Urs + Yvonne	
2.W	Figini-Tschanz, Carlo + Monika	
3.W	Schierz, Milo + Judith	
Seltisbergerstrasse 6		
PN	Maglov, Natasa + Pasquariello, Pietro	
PN	Ankli, Peter	
1.N	Speranza, Sofia	Vogt, Margret
1.S	Mühlegg-Hasler, Denise	
2./3.N	Hauser-Berger, Ronald + Nadja	
2./3.S	Schubarth, Christoph	
Zur Gempenfluh 36		
P	European Tennis Federation	
1.N	Dell’Era, Simone	
1.S	Strasser-Minder, Werner + Hanna	Vogt, Margret
2./3.N	Broecker, David + Theunert, Andrea	
2./3.S	Nanchen, Steve + Annik	

Verschiedenes

Zugezogene

Leka Arsim + Tatjana	B	21
D'Ambrosio, Igor + Belén	B	47
Gil, Jaime	B	59
Müller, Fabian	EA	18
Hoffmann, Cédric	EA	20
Brodbeck, Dominik + Bader, Jessica	EA	24
Saner, Andrea-Martina	EA	24
Schär, Monika	EA	24
Infusino, Benito + Gramelsbacher, Irène	EA	29
Schierz, Milo + Judith	EA	35
Ankli, Peter	S	6
Broecker, David + Theunert, Andrea	ZGF	36
Nanchen, Steve + Annik	ZGF	36
Dell'Era, Simone	ZGF	36

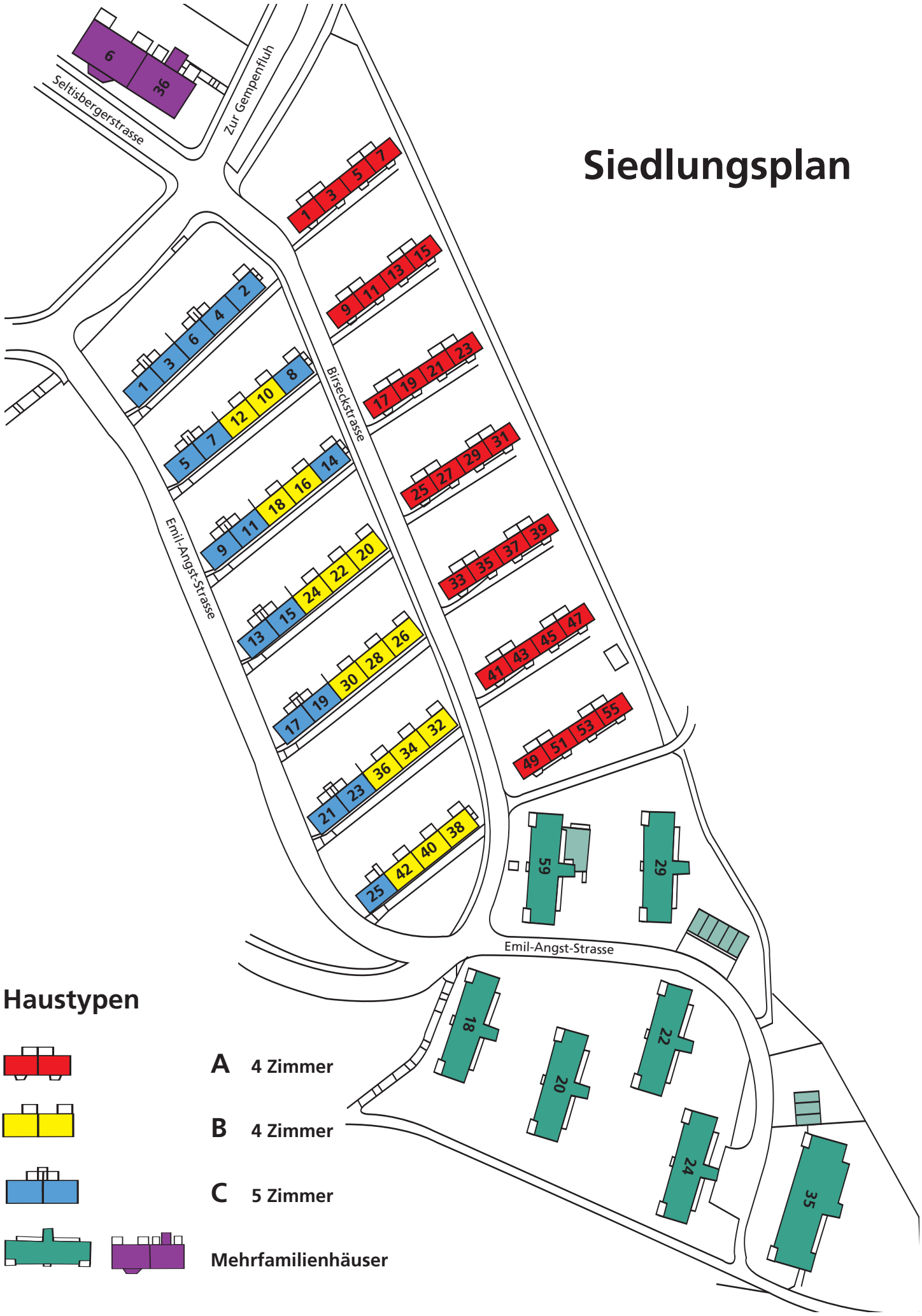
Auszüge

Dora, Magdalena	B	47
Dardel, Urs + Sylvia	B	59
Hafner, Samuel	EA	20
Harr, Delfina	EA	24
Berman, Monica	EA	29
Gonzenbach, Adrian + Petersen, Birgit	EA	35
Leuenberger, Niklaus + Yvonne	EA	59
Christophorusschule	S	6
Hatz, Michael + Simone	ZGF	36
Kindler, Stephan + Claudia	ZGF	36
Born, Maja + Olivier, Christa	ZGF	36

Todesfälle

Friedli, Silvia	EA	24
Aeby, Nelly	EA	24
Herzig, Werner	EA	35

Siedlungsplan



Haustypen

A 4 Zimmer

B 4 Zimmer

C 5 Zimmer

Mehrfamilienhäuser