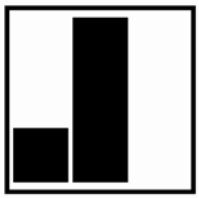
Wohngenossenschaft 1943
Jakobsberg Basel

Jahresbericht 2011

Jahresbericht 2011

(1. Januar bis 31. Dezember 2011 und Ausblick)



Einleitung

Im Berichtsjahr 2011 „war wieder Einiges los“. Beginnen wir mit dem Thema „Heizungsersatz“, dies u.a. wegen der Wetterlage während des Niederschreibens dieses Jahresberichts: Draussen liegt seit Tagen Schnee und die Temperaturen sinken nachts gegen minus zwanzig Grad Celsius. Obwohl im Berichtsjahr die Heizung einige wenige Male kurz aussetzte, weshalb der Heizungsverantwortliche und das für die Heizung zuständige Vorstandsmitglied intervenieren und auch die Heizungsfirma zugezogen werden musste, hatten wir während der Kälteperiode warm. Weiter sind keine Probleme mehr aufgetreten („Holz aalänge!“). Da dachte der Verfasser dieses Berichts oft an die schlimmen Verhältnisse in Osteuropa, wo in diesem Winter viele Kälteopfer zu beklagen waren...

Heizungserneuerung

Schon im Jahresbericht 2009 im Kapitel „Ausblick“ schrieben wir: *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.*

Im Berichtsjahr haben mit dem Leiter der Energieberatungsstelle der IWB sowie mit dem Präsidenten des SVW, Sektion Nordwestschweiz, Vertretern des Amtes für Umwelt und Energie, externen Fachleuten und einem Mitglied der Denkmalpflege diverse Treffen stattgefunden unter dem Titel „Energetische Modernisierung der Wohnbaugenossenschaften“. Den drei Genossenschaften auf dem Jakobsberg wurde dabei angeboten, eine Grobanalyse sowie ein Massnahmenkatalog erstellen zu lassen, speziell auf die Bedürfnisse der einzelnen Genossenschaften ausgerichtet. In unserem Fall geht es prioritär „nur“ um die Heizungserneuerung, da wir ja vor ca. zwölf Jahren die Gebäudehüllensanierung abgeschlossen haben. Weil es sich auf dem Jakobsberg für die IWB-Beratungsstelle um Pilotprojekte handelt, werden die entstehenden Kosten subventioniert. Die erste Phase schlagen mit nur Fr. 500.00 pro Genossenschaft zu Buche.

Unsere Verwaltung muss nun die für die Beratung notwendigen Daten ermitteln und diese anschliessend den IWB zur Verfügung stellen.

(Im Übrigen wurde unser Gebäudehüllensanierungsprogramm von 1998 bis 2001 im Januar 2012 anlässlich einer Tagung des SVW Nordwestschweiz und der sun21 [energy & resources] mit dem Titel „Energetisch Modernisieren für Wohngenossenschaften“ als lobens- und nachahmungswertes „Leuchtturmprojekt“ vorgestellt!)

Abschaffung der Speziellen Bauvorschriften für den Vorderen Jakobsberg

Im vorletzten Jahresbericht (2009) schrieben wir u. a. über die Speziellen Bauvorschriften auf dem Jakobsberg und ihre Folgen. Im letztjährigen Jahresbericht erwähnten wir auf S. 11 dieses Thema. Wie wir dort ausführten, unterstützen uns in unserem Begehren an den Regierungsrat (Abschaffung der Speziellen Bauvorschriften) sowohl der Bau- und Verkehrsdepartementvorsteher wie auch Grossräte unterschiedlicher Couleur.

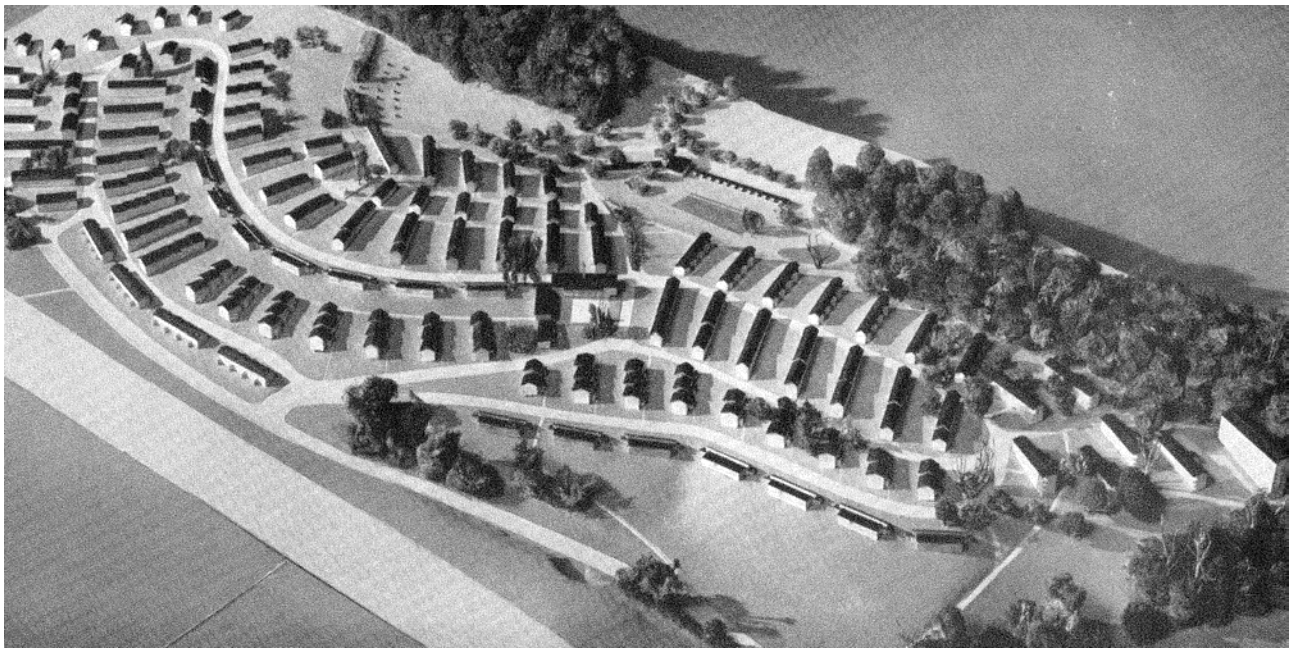
Zur „Veranschaulichung“ drucken wir an dieser Stelle die Forderungen des Vorstands an das Bau- und Verkehrsdepartement ab, die u. a. auch in der unten zitierten Motion „gipfelten“. Anbei Auszüge aus dem *„Orientierenden Inhalt der Öffentlichen Planauflage Vorderer Jakobsberg“:*

2.1 Auftrag und Anlass

Anlass, den bestehenden Bebauungsplan aus dem Jahre 1996 zu revidieren, haben verschiedene Umsetzungsprobleme in seiner Anwendung gegeben. Über die Jahre hat sich gezeigt, dass die Festsetzungen zwar einerseits effektiv dazu beitragen, das Siedlungsbild des Vorderen Jakobsbergs in seiner Einheitlichkeit und damit auch als historisches Zeitzeugnis zu erhalten, sie aber andererseits nicht geeignet sind, den Anliegen der Nutzerinnen und Nutzer nach angemessenen Entwicklungsmöglichkeiten Rechnung zu tragen. Diese beziehen sich auch auf Fragen, wie Veloabstellplätze, die mit dem Bebauungsplan von 1996 streng reglementiert werden, oder Solaranlagen, die auf den Hauptdächern nicht zulässig sind – womit sich spätestens mit der Verordnung zum revidierten kantonalen Energiegesetz von 2010 Zielkonflikte auf rechtlicher Ebene ergeben.

Zu den vorliegenden Neufestsetzungen führten insbesondere:

- *Die schriftliche Anfrage von Christophe Haller betreffend Solardächer im Gebiet Vorderer Jakobsberg (Geschäftsnummer 08.5303.01, abgeschlossen mit GRB Nr. 09/11/2.38G vom 11.03.2009);*
- *Das Begehren der Genossenschaften an Regierungsrat H.-P. Wessels vom 27.10.2009 bezüglich der „Abschaffung“ der Speziellen Bauvorschriften für den Jakobsberg;*
- *Die Motion Jörg Vitelli/Christophe Haller „betreffend Revision der Speziellen Bauvorschriften auf dem Vorderen Jakobsberg“ vom 19.9.2009 (Geschäftsnummer 09.5263.01): „Die Siedlung auf dem Jakobsberg, die sich vorwiegend im Besitz von Wohngenossenschaften befindet, ist charakteristisch für die Zeit am Endes des zweiten Weltkrieges. Ihre Häuser, vorwiegend Einfamilienhäuser, waren damals grosszügig und für Familien mit Kindern komfortabel. Der Wandel der Zeit mit den gestiegenen Komfortansprüchen, den Bedarf an mehr Wohnfläche, aber auch das Gebot zum Energiesparen zeigen, dass eine zeitgemässe Anpassung notwendig ist. Die 1996 revidierten Speziellen Bauvorschriften für den Vorderen Jakobsberg erlauben zwar einiges, doch widersprechen diese den Bedürfnissen der Eigentümer und lassen nichts zu, was in diesen Speziellen Bauvorschriften nicht explizit festgehalten ist. So dürfen beispielsweise Sonnenkollektoren montiert werden, aber nur auf den beschatteten Velounterständen. Wintergärten dürfen angebaut werden (aber nur reihenweise, nicht einzeln), deren Grösse ist aber so dimensioniert, dass diese nicht genutzt werden können. Velohüsli dürfen nur an einem in den Speziellen Bauvorschriften festgelegten Ort gebaut werden, hinten im Garten, statt praktischerweise neben dem Haus, wo dies sinnvoll und möglich wäre. (Zudem sind Velounterstände mit durchsichtigem Dach, welche hinter der Umgebungshecke nicht einsehbar platziert werden können, nicht gestattet!). Die Unterzeichnenden bitten den Regierungsrat, innert Jahresfrist dem Grossen Rat einen Beschluss zur Abschaffung der Speziellen Bauvorschriften (Nr. 730.150 / 49) für das Gebiet des Vorderen Jakobsbergs vorzulegen. Jörg Vitelli, Christophe Haller“*



Modellansicht von Süden

Nachdem der Regierungsrat den Zeitrahmen für die Behandlung der Motion Ch. Haller, FDP, und J. Vitelli, SP, nicht einhalten konnte, beantragte er dem Grossen Rat einen Aufschub von einem Jahr (2012). Die Anliegen unserer Genossenschaft sowie der Motionäre wurden vom Hochbau- und Planungsamt, aber auch vom Vertreter der Denkmalpflege wohlwollend entgegengenommen. Aber uns wurde geraten, sowohl den Motionären wie unserer WG, auf eine ersatzlose Streichung des zurzeit noch gültigen Bebauungsplans aus dem Jahre 1996 zu verzichten. (Unsere WG wurde auch von unabhängigen Architekten diesbezüglich beraten.) So entstanden im Hochbau- und Planungsamt aufgrund unserer Anliegen und „Gesprächen“ mit unserem Vorstand und den Motionären Entwürfe für einen neuen Bebauungsplan mit Vorschriften (textliche Festsetzungen und Plan zum Bebauungsplan), Zonenänderungsplan, Wohnanteilsänderungsplan. Zugleich wird beantragt, den Bebauungsplan Vorderer Jakobsberg Nr. 149 vom 17.4.1996 (textliche Festsetzungen, Überbauungsplan und Typenpläne mit 88 Seiten (!) aufzuheben.

Eine letzte Konsultationsrunde bezüglich der Planauflage für den neuen Bebauungsplan etc. fand mit den Motionären, dem Schreibenden und unserem Vizepräsidenten anfangs 2012 statt. Am 17. Januar 2012 wurden die Liegenschaftseigentümer sowie unsere GenossenschafterInnen anlässlich einer Orientierungsversammlung vom Hochbau- und Planungsamt in der Christophorus-Schule über die geplanten neuen Bauvorschriften von den Verantwortlichen im Bau- und Verkehrsdepartement orientiert. Es wurden auch diverse Fragen aus dem Zuhörerkreis fachmännisch beantwortet. Zudem konnten alle Interessierten auf der Homepage des Bau- und Verkehrsdepartements oder auf dem Planungsamt die Unterlagen der Planauflage einsehen.

Der neue Bebauungsplan hat zum Zweck, die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die Siedlung am Vorderen Jakobsberg derart festzulegen, dass mit ihnen eine bauliche Weiterentwicklung unter angemessener Respektierung des wertvollen Siedlungscharakters erfolgen kann:

Für unsere Genossenschaft massgebliche Auszüge aus dem *„Verbindlichen Inhalt der Öffentlichen Planauflage Vorderer Jakobsberg“:*

vorgesehener *Grossratsbeschluss*

betreffend

Änderung von Zonierung und Wohnanteil sowie Festsetzung eines Bebauungsplans im Gebiet Birseckstrasse, Birseckweglein, Bürenfluhstrasse, Emil Angst-Strasse, Giornicostrasse, Hochwaldstrasse, Im Spitzacker, Seltisbergerstrasse, Seltisbergerweglein, Hofweglein, Zur Gempenfluh („Vorderer Jakobsberg“)

und betreffend

Aufhebung der Speziellen Bauvorschriften Nr. 149 vom 17.4.1996

Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt, ... beschliesst:

I. Zonenänderung

Der Zonenänderungsplan Nr. 13’625 des Planungsamtes vom 19.1.2012 wird verbindlich erklärt.

II. Wohnanteiländerung

Der Wohnanteiländerungsplan Nr. 13'627 des Planungsamtes vom 19.1.2012 wird verbindlich erklärt.

III. Festsetzung Bebauungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 13’623 des Planungsamts vom 19.1.2012 wird verbindlich erklärt. Zum Bebauungsplan werden folgende Vorschriften erlassen:

1. Zweck

Die Bebauungsplanung hat zum Zweck, die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die Siedlung am Vorderen Jakobsberg derart festzulegen, dass mit ihnen eine bauliche Weiterentwicklung unter angemessener Respektierung des wertvollen Siedlungscharakters erfolgen kann.

Links MFH Birseckstrasse 59, rechts MFH Emil-Angst-Strasse 29, hinten EFH Birseckstrasse 53 (Foto aus dem Jahr 1947)

2. Wertvoller Siedlungscharakter

2.1 Der wertvolle Siedlungscharakter wird insbesondere geprägt durch: a) das dem Terrain sorgfältig angepasste Ortsbild, das durch die Grössenordnung und Stellung der einzelnen Bauvolumen geprägt ist, durch deren spezifischen Ausprägungen von Kubaturen und Dachformen, durch die starke Verbindung der Bebauung zu den Zwischen- und Freiräumen, sowie dem Ausblick aus der Siedlung in die Landschaft; b) die Einfachheit und Bescheidenheit des architektonischen Gebäudeausdrucks, sowie die qualitätsvolle Gestaltung der Freiräume; c) die weitgehende gestalterische Einheitlichkeit der Siedlungsteilbereiche.

2.2 Der Bebauungsplan gliedert die Siedlung hinsichtlich ihrer spezifischen Qualitäten in verschiedene Bereiche. Deren zentralen Charaktere liegen über die Eigenschaften der Ziff. 2.1 hinaus insbesondere für ... f) den Teilbereich F (Birseckstrasse WG 1943 Jakobsberg) in der Einheitlichkeit der Reihen in sich und untereinander und deren Rhythmisierung und Stellung im Terrain; in der einheitlichen Gestaltung der Längs- und Kopffassaden; in den fussläufig erschlossenen Hauszugängen; g) den Teilbereich G (Mehrfamilienhäuser Birseckstrasse u. Emil Angst-Strasse WG 1943) in der Einheitlichkeit der Gebäude, sowie in der modulierten Landschaft in Verbindung mit der Stellung der Gebäude; ... k) den Sonderbereich S2 (Seltisbergerstrasse links und rechts des Dorfplatzes, WG 1943 und WG Gempenblick) in der mit einem Zentrum versehenen bauzeitlichen Siedlungsdisposition...

3. Zulässigkeit von Massnahmen gemäss diesen Vorschriften

3.1 Bleibt der nach aussen sichtbare, wertvolle Siedlungscharakter der Gesamtüberbauung bzw. seiner Teil- und Sonderbereiche gewahrt, sind bauliche Veränderungen wie Aus- und Anbauten zulässig.

3.2 Soll durch bauliche Veränderungen – wie insbesondere dem Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen oder Um- oder Neubauten – vom nach aussen sichtbaren Bestand derart abgewichen werden, dass Elemente des wertvollen Siedlungscharakters berührt sind, so ist dies konzeptionell und in gestalterischer Hinsicht ausreichend zu begründen. Bei Eingriffen, welche über den Einzelbau hinausgehen, sind qualifizierte Verfahren erforderlich. Entsprechende Veränderungen und Eingriffe sind frühzeitig mit der zuständigen Stelle zu beraten.

3.3 Sich im Detail ergebende Abweichungen von der zonenüblichen Bebauung können ausnahmsweise bewilligt werden, insofern wichtige Gründe dafür sprechen, die öffentlichen sowie die wesentlichen nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben und eine positive Beurteilung gemäss Ziff. 3.1 oder 3.2 vorliegt.

3.4 Solaranlagen, Garten- und Veloschöpfe und Dachflächenfenster sind zulässig, insofern sie in gestalterischer Hinsicht im Einzelfall gut in das Siedlungsbild integriert sind. Sie werden gemäss den für die Stadt- und Dorfbild-Schonzone geltenden Verfahren behandelt.

3.5 Es sind nur durchsichtige oder Lebhäge zulässig.

4. Zuständigkeit

4.1 Die Zuständigkeit für die Beurteilung von baulichen Massnahmen gemäss Ziff. 3 entspricht derjenigen für die Gestaltung von Bauten und Anlagen.

4.2 Die Zuständigkeit für die Beurteilung von baulichen Massnahmen gemäss Ziff. 3.3 liegt darüber hinaus auch bei der Planungsbehörde.

4.3 Das zuständige Departement kann Verfahren des Nachweises bezüglich der Zulässigkeit gemäss der Ziffern 3.1 speziell regeln.

5. Ausnahmen

Das zuständige Departement kann Abweichungen vom Bebauungsplan zulassen, sofern dadurch die Gesamtkonzeption nicht beeinträchtigt wird.

IV. Aufhebung der geltenden speziellen Bauvorschriften Nr. 149 vom 17. April 1996

Der Grossratsbeschluss betreffend Festsetzung eines Überbauungsplans und Erlass von speziellen Bauvorschriften für das Gebiet „Vorderer Jakobsberg"; Birseckstrasse, Bürenfluhstrasse, Emil Angst-Strasse, Giornicostrasse, Hochwaldstrasse, Im Spitzacker, Seltisbergerstrasse, Zur Gempenfluh vom 17. April 1996 wird mit dem dazugehörigen Überbauungsplan (Plan Nr. 12'026 des Hochbau- und Planungsamtes vom 23.10.1995) sowie den zugehörigen Typenplänen aufgehoben. ...

Die Öffentliche Planauflage dauerte vom 19.1.2012 bis 17.2.2012. Gegen die neuen Pläne mit ihren Vorschriften sind zwei Einsprachen eingegangen, die nun behandelt werden müssen.

Sollte der Grosse Rat ohne Zuweisung an die Planungskommission Ende 2012 direkt beraten – was nicht zu erwarten ist –, könnten die neuen Vorschriften anfangs 2013 in Kraft treten. Wie der Zeitrahmen mit den Einsprachen und falls sich die Planungskommission mit dem Geschäft befassen wird, aussehen wird, ist – für „uns" – nicht abschätzbar..., ebenso wenig, falls nach dem Grossratsbeschluss das Referendum ergriffen würde.

An dieser Stelle dankt der Unterzeichnende den Motionären Ch. Haller und J. Vitelli (als Präsident des SVW Nordwestschweiz), die mit ihrem Begehren unsere Anliegen aufgenommen haben, sowie den zuständigen Verantwortlichen im Planungsamt, dem Vertreter der Denkmalpflege und nicht zuletzt dem Departementsvorsteher des Bau- und Verkehrsdepartements, Herrn H.-P. Wessels, für ihre wohlwollende Entgegennahme unserer „Anträge", die in dem oben erwähnten neuen Bebauungsplan mit Zonenänderungsplan etc. „gipfelten".

Ein „Pferdefuss" steckt allerdings noch in der Angelegenheit „Neuer Bebauungsplan für den Vorderen Jakobsberg": Die Denkmalpflege, die den gesetzlichen Auftrag hat, schützenswerte Objekte zu kartieren, könnte mit ihren Unterschutzstellungen – zumindest einen Teil – der liberalisierten Bauvorschriften zunichte machen! Wir hoffen, dass es dann nicht heisst: „Ausser Spesen nichts gewesen".

Glasfaser-Erschliessung unserer Genossenschaft durch die Swisscom

Wie schon früher berichtet (Jahresbericht 2010, S. 4 u. 11), erstellen die Swisscom und die IWB gemeinsam ein Glasfasernetz (u. a. Grossratsbeschluss), das bis an/in unsere Liegenschaften geführt werden soll, damit wir die Möglichkeit hätten, von der Cablecom zur Swisscom zu wechseln. Vertreter des Vorstands haben sich an einer Informationsveranstaltung des Schweizerischen Verbands für Wohnungswesen (SVW), Sektion Nordwestschweiz, über die Angebote der diversen Netzbetreiber orientieren lassen.

Zitat aus dem Jahresbericht 2010, Seite 4: *Nach Abschluss der Liegenschaftsbesichtigungen sandte uns die Swisscom anfangs 2011 einen Anschlussvertrag. Dieser ist aus Sicht des Vorstands nicht akzeptabel. Wir haben daraufhin den Rechtsberater des SVW, Herrn René Brigger, Advokat, um Unterstützung gebeten. Herr Brigger riet uns dringend ab, u. a. wegen den allgemeinen Vertragsbedingungen und der fehlenden Transparenz, den Vertrag zu unterschreiben: Die ersten Erfahrungen von Genossenschaftspräsidenten bei der Installation dieser Glasfasererschliessung sind eher negativ. ... Der Vorstand des SVW hat an seiner Sitzung vom 8.2.2011 beschlossen, den Mitgliedern zu empfehlen, vorderhand keine Vertragsurkunden in Sachen Glasfasererschliessung mit Swisscom/IWB abzuschliessen. ...*

Nach zähen Verhandlungen zwischen dem SVW (René Brigger) und der Swisscom, ist nun ein Vertragsentwurf entstanden, der von den Genossenschaften akzeptiert werden kann. Die Swisscom hat uns Ende Berichtsjahr den aktualisierten Vertrag zugestellt, den der Vorstand unverzüglich unterschrieben zurückgesandt hat. Die Swisscom hat mitgeteilt, dass sie nach Empfang des unterzeichneten Vertrags beabsichtigt, baldmöglichst die unterbrochen Arbeiten wieder aufzunehmen. Termine wurden aber keine genannt.

Mieterwechsel

Im Berichtsjahr 2011 bezogen neun neue MieterInnen entweder ein Einfamilienhaus oder eine Wohnung, was einem Wechsel von 7,2% (!) entspricht. Damit verbunden waren die Sanierungsarbeiten in den entsprechenden Mietobjekten. Genauere Angaben sind im Abschnitt „Erneuerungs- und Reparaturarbeiten bei Mieterwechseln“ nachzulesen. Die grosse Anzahl der Wohnungswechsel bedeutete auch einen erheblichen Mehraufwand für die Administration und das Rechnungswesen.

Änderung der Vermietungspraxis

bei den Einfamilienhäusern Birseckstrasse ungerade Nummern (Typ A) und Allgemeines zur Vermietung von grösseren Wohnungen im „alten Teil“ der Genossenschaft/EFH:

Der Vorstand hat auf Grund der Anmeldungen und wegen diversen Absagen von Familien (mit zwei Kindern), mit der Begründung, das Häuschen sei zu klein, folgenden Beschluss gefasst:

Beschluss: Ab 2012 werden die Einfamilienhäuschen Typ A auch an nur drei Personen vermietet, entweder an zwei Erwachsene und ein Kind oder an eine erwachsene Person mit zwei Kindern (Durchschnittsalter wie bisher nicht über 10 Jahre). Dieser Beschluss gilt wie bei früheren Vermietungspraxisänderungen nicht rückwirkend.

Für die Vermietung gilt bei allen Mietobjekten, dass UntermieterInnen, Tagesmütter-Kinder usw. bei der Bemessung der Wohnungsgrösse nicht berücksichtigt werden, d.h., der/die zukünftige MieterIn kann nicht geltend machen, sie habe wegen UntermieterIn, Tageskinder usw. „Anrecht“ auf ein Einfamilienhaus.

Neues Hauswartsystem

Der Vorstand ist angefragt worden, ob bei den Mehrfamilienhäusern „im alten Genossenschaftsbereich“ nicht ein festes Hauswartsystem eingeführt werden könnte, da diverse ältere Mieterinnen oder Mieter nicht (mehr) in der Lage seien, schwerere Arbeiten wie Treppenhaus-, Gangreinigungen oder Winterdienst auf den Zugangstreppen und -wegen auszuführen. Darauf wurden die Bewohnerinnen und Bewohner der Wohnblöcke befragt, ob sie damit einverstanden wären, wenn die Genossenschaft feste Hauswarte/Hauswartinnen anstellen würde. Die Kosten würden via Nebenkostenabrechnung verrechnet. In allen MFH sprachen sich grosse Mehrheiten für die Einführung eines festen Hauswartsystems aus.

Auf Grund einer Umfrage innerhalb der Genossenschaft konnten für alle Mehrfamilienhäuser Hauswartinnen gefunden werden. Anlässlich einer Zusammenkunft anfangs Dezember wurde den Interessentinnen und Interessenten das Zeitberechnungssystem, das auf Erfahrungswerten einerseits bei den Liegenschaften Seltisbergerstrasse 6 und Zur Gempenfluh 36 und anderseits bei externen Liegenschaften beruht, vorgestellt. Der Stundenansatz, der dem Fixlohn zu Grunde gelegt wurde, beträgt Fr. 35.00. Das Finanzteam übernimmt die Lohnauszahlung, die Abrechnung der Sozialbeiträge/Unfallversicherung. Das neue System mit den internen Hauswartinnen ist für alle Beteiligten, Hauswartinnen wie MieterInnen, eine Win-Win-Situation: Einerseits profitieren die Hauswartinnen von einem grosszügigen Stundenansatz, anderseits profitieren die MieterInnen bei den Nebenkosten, denn eine professionelle Reinigungsfirma würde einiges mehr verrechnen als die oben erwähnten 35 Franken.

Ab 1.1.2012 sind nun die Mieterinnen und Mieter der Mehrfamilienhäuser von den ihnen bisher „aufgebürdeten“ Reinigungsarbeiten entbunden.

Sanierter Spielplatz bei den Mehrfamilienhäusern an der Emil Angst-Strasse

Der Spielplatz in der Nähe der Liegenschaft Emil Angst-Strasse 24, der der Merianschen Stiftung (CMS) gehört, war in einem desolaten Zustand: Sitzbänke und Spielgeräte waren defekt. Zwar haben die freiwilligen MäherInnen der Genossenschaft jeweils das Gras gemäht, dennoch war der Spielplatz für Eltern mit kleinen Kindern nicht mehr attraktiv. Der Vorstand setze sich mit der Merianschen Stiftung in Verbindung und beantragte eine Sanierung des Spielplatzes. Nach einigem Zögern, diversen Begehungen und Gesprächen, erklärte sich die CMS bereit, den Spielplatz zu erneuern. Die Genossenschaft erklärte sich im Gegenzug bereit, den Platz regelmässig zu mähen und für Ordnung zu sorgen. Im Herbst 2011 durften die Kinder den neuen Platz in Beschlag nehmen. An dieser Stelle sei den Verantwortlichen der CMS – im Namen der Kinder und ihren Eltern – herzlich gedankt.

Verwaltungstätigkeit

Erneuerungs- und Reparaturarbeiten

Sanierungs- und Reparaturarbeiten bei Mieterwechseln

Baubeginn 2010 / Fertigstellung 2011:

- 1x 5-Zimmer-EFH Typ C (neu 4 ½-Zimmer): komplette Sanierung,
- Innenausbau, Kaminabbruch, neue Küche

Beginn und Fertigstellung 2011:

- 1x 5-Zimmer-Wohnung; Renovationsarbeiten Decken/Wände; teilw. neue Bodenbeläge, Ausbesserungen, Reparaturen
- 1x Maisonette-Wohnung; Einbau von Gipswänden im Dachgeschoss, Ausbesserungen, Reparaturen
- 2x 3-Zimmer-Wohnung; Renovationsarbeiten Decken/Wände; teilw. neue Bodenbeläge, Ausbesserungen, Reparaturen
- 1x 3-Zimmer-Wohnung; komplette Sanierung, Kaminabbruch, neue Küche
- 1x 2-Zimmer-Wohnung; komplette Sanierung, Kaminabbruch, neue Küche
- 2x 4-Zimmer-EFH Typ A; komplette Sanierung, Kaminabbruch, neue Küche, Kellerabsenkung
- 1x 4-Zimmer-EFH Typ A; Renovationsarbeiten Decken/Wände, Schimmelbehandlung Bad, Reparaturen, Ausbesserungen

Reparaturarbeiten Innenausbau

- 2x 4-Zimmer-EFH Typ A; Schimmelbehandlung in Badezimmern
- 1x 4-Zimmer-EFH Typ B; Wasserschaden; Erneuerung Bad, Einbau Dusche im 1. OG
- 1x 3-Zimmer-Wohnung; Wasserschaden Küche, Plattenbelag auswechseln, Reparaturarbeiten

Die Wasserschäden in den beiden Liegenschaften ZG 36 und B 18, beide wegen defekten Wasserleitungen, hatten einen enormen Arbeitsaufwand zur Folge, mussten doch ganze Bodenbeläge entfernt und erneuert, Wände frisch tapeziert und gestrichen und sowohl ein WC wie ein Badzimmer total saniert werden. Eine „happige“ Zusatzaufgabe für die Verwaltungskommission und das Rechnungsbüro!

Renovationsgesuche von Mieterinnen und Mietern und Beschlüsse des Vorstands diesbezüglich

Aufgrund der übermässigen Mieterwechsel und der grossen Anzahl von Sanierungsobjekten wurden aus Budgetgründen die Gesuche auf 2012 verschoben.

<u>Vorstandsbeschluss:</u> Der Vorstand hat bezüglich Renovationsgesuchen von Mieterinnen und Mietern ab 2012 Folgendes beschlossen: Wird ein Raum auf Gesuch hin neu gestrichen, begutachtet die Verwaltungskommission, ob auf Grund des schlechten Zustands auch der/die Radiator/en, der/die Fenstersims/e und die Lamperien frisch gestrichen werden müssen. Wie bei allen Beschlüssen, gilt dieser nicht rückwirkend, d.h., es können keine nachträglichen Gesuche für z.B. vor zwei Jahren frisch gestrichene Räume geltend gemacht werden.

Einbruchschäden

Wegen der Einbruchwelle im letzten Jahr waren mehrere Fensterreparaturen nötig.

Sonstige Sanierungs-/Reparaturarbeiten, Austausch von Geräten

Ersatz von neuen Geräten

- 4-Zimmer-EFH Typ A: 2 neue Kühlschränke
- MFH-Gebäude: neuer Geschirrspüler
- MFH-Gebäude: neuer Kühlschrank

Boilerreinigungen

- 4-Zimmer-EFH Typ B: 15 Boilerreinigungen
- 4-Zimmer-EFH Typ C: 16 Boilerreinigungen

Periodische IWB-Kontrollen / Mängelbehebungen

- 4-Zimmer-EFH Typ A: 14 Kontrollen
- MFH-Gebäude: 7 Wohnungskontrollen
- Waschhaus: 1 Kontrolle

Der Zeitraum der Mängelbehebungen wird sich bis ins Jahr 2012 erstrecken.

Wohnungskontrollen

Bei den jährlichen Wohnungskontrollen hat die Verwaltungskommission nur wenige Mängel zur Kenntnis nehmen müssen. Die meisten Reparaturarbeiten konnten vor Fertigstellung dieses Berichts erledigt werden.

Garantiearbeiten bei den 2009 neu eingebauten Küchen

Nach Umfragen bei den Genossenschafterinnen und Genossenschaftern, bei denen 2009 neue Küchen eingebaut wurden, fand Ende 2010 eine Begehung mit Handwerkern und Verwaltungskommissionsmitgliedern statt. Es wurden meist nur Kleinigkeiten bemängelt ausser einem defekten Plattenbelag und mehreren Glasrückwänden, bei denen sich die rückseitige Beschichtung löste. Vermutet wird, dass vor dem Beschichten der Glasrückwände diese nicht perfekt sauber gereinigt worden waren, weshalb sich die aufgebrachte Folie zu lösen begann. Die kleineren Mängel wurden anfangs 2012 behoben, etwas später werden die defekten Glasrückwände ersetzt, was mit einem erheblichen Aufwand (auch für die MieterInnen) verbunden war.

Erstaunt hat die „Kontrolleure“, dass nach zwei Jahren einige Küchen aussahen, als wären sie in der Woche zuvor eingebaut worden, andere, sehr wenige, aber erweckten den Eindruck, als seien sie nicht kürzlich ersetzt worden.

Aussenbereich

Ausser dem 2x-jährlichen Heckenschnitt und dem Gartenunterhalt wie Rasen mähen wurden folgende Arbeiten erledigt:

Ein- und Mehrfamilienhäuser

- Sämtliche Dächer wurden kontrolliert, die Dachrinnen gereinigt. Diverse Reparaturen am Belag bei Treppen der MFH und Zugangswege der EFH
- Neugestaltung Kinderspielplatz am Hangweglein (s. Kapitel „Einleitung“)

Einfamilienhäuser

- B 3: Wegen Wasserschaden wurde eine Drainage beim Sitzplatz (Unterfangung) gelegt.
- B 4: Reparatur von Dachwassersammler
- B 37: Reparatur von defektem Klinkerbelag beim Eingang
- B 47: Defekter Bewegungsmelder wurde ersetzt.
- EA 1: Neues Gartentor montiert. Beim Gartensitzplatz wurden neue Steinplatten verlegt.
- EA 19: Defekter Sonnenstoren wurde ersetzt.

Mehrfamilienhäuser

- EA 22: Der Stoff vom Sonnenstoren musste ersetzt werden. Reparatur an Lamellenstoren vom Blumenfenster
- EA 24: Reparatur an Lamellenstoren vom Blumenfenster
- Rückschnitt der Linde
- Rückschnitt der jungen Obstbäume
- Ein Nussbaum wurde gefällt (Ersatzpflanzung von 2 Obstbäumen).

Zudem:

- Jährlicher Service der Gartenmaschinen
- Entleerung von 51 Grünabfuhr- Containern

Heizung B59

Wartungen

- bei Brenner 1 + 2 und Kessel 1 + 2 wurden Wartungsarbeiten durchgeführt.
- Rohrreinigung durch Kaminfeger

Reparaturen:

- Im Brenner 1 wurde eine Düse ersetzt.
- Eine Magnetspule wurde ausgewechselt.
- Im Steuerungsschrank wurde ein Stellantrieb ersetzt.
- Kessel 2: Ein Rücklaufregler wurde ersetzt.
- Pumpe EA29 + B59: Steuerung wurde neu eingestellt.

Es geht der Dank an alle, die Verständnis aufbrachten für die wenigen kurzen „Aussetzer“ der Heizung gegen Ende des Jahres. Wegen des jeweils prompten Reagierens der für die Heizung Verantwortlichen erhielten wir äusserst wenige Reklamationen.

Autoeinstellhalle

Schäden in der Autoeinstellhalle

Wie bereits im letztjährigen Jahresbericht erwähnt wurde, machten Vertreter von Rettung Basel (ehemals Zivilschutz) den Vorstand darauf aufmerksam, dass in die Räumlichkeiten des Zivilschutzes, die direkt unter unserer Einstellhalle liegen, immer wieder Wasser durch die vielen Risse in der Hallendecke eindringe. Im Einverständnis mit der Besitzerin der oberen Halle, der Autoeinstellhalle Giornicostrasse AG (AGAG), wurde das Ingenieurbüro Walther Mory Maier beauftragt, den Zustand des Bodens unserer Halle resp. der Decke der Zivilschutzanlage zu prüfen. Resultate dieser Zustandsanalyse liegen nun vor. Am Bauwerk wurden in drei Räumen (Ventilationsraum, Aufenthaltsraum sowie Ruhe- und Bettenraum) Sondieröffnungen gemacht und je 3 Probebohrungen pro Raum durchgeführt. Die Sondieröffnungen wurden einerseits visuell begutachtet, anderseits wurde Bohrstaub zur Analysierung entnommen. Weiter wurde die Deckenkonstruktion neu berechnet. Daraus resultierten folgende Erkenntnisse:

Die Tragfähigkeit der Deckenplatten ist trotz der beschädigten Bereiche über den drei oben erwähnten Räumen nicht beeinträchtigt, dies auch unter der Annahme, dass zwei Bewehrungsstäbe (Armierungseisen) in der Deckenmitte vollständig durchgerostet sind. Aber: Die weitgehend ungenügende Betonüberdeckung führt im Zusammenhang mit der eindringenden Feuchtigkeit unvermeidlich zu weiteren Schäden. Das Ingenieurbüro empfiehlt, den Autowaschplatz in der WG-1943-Halle stillzulegen, um zusätzliche Einwirkung des Waschwassers zu eliminieren. (Der Vorstand lässt im Jahr 2012 von einer Bauunternehmung prüfen, inwieweit sich der Bodenbelag in beiden Hallen sowie in den Waschanlagen abdichten lässt und verlangt Offerten für mögliche Abdichtungsmassnahmen.)

Das Ingenieurbüro Walther Mory Maier schlägt bezüglich des weiteren Vorgehens zwei Varianten vor:

Variante 1: Fachmännische Sanierung der Plattenuntersicht in Verbindung mit Abdichten/Ausinjizieren der Risse und Arbeitsfugen sowie Reprofilierung der Abplatzungen und Spitzöffnungen in der Deckenuntersicht.

Variante 2: Keine baulichen Massnahmen. Offenlassen der Spitzöffnungen in der Deckenuntersicht, um eine Veränderung der Bewehrungskorrosion und des Betongefüges direkt begutachten zu können. Durchführung einer Inspektion alle 2 Jahre. Sollten keine Veränderungen zu erkennen sein, kann dieses Intervall auf fünf Jahre vergrössert werden.

Der Vorstand hat beschlossen, neben der Abdichtungsprüfung der Bodenbeläge, Variante 2 den Vorzug zu geben, d.h., (vorläufig) auf eine Sanierung der Plattenuntersicht zu verzichten.

Vermietung der Autohallenstellplätze

Nachdem ab 1.1.2011 die Finanzverantwortlichen unserer WG sowie die Sekretärin auf Honorarbasis das Vermietungs-, Inkasso-, und Mahnwesen der oberen Halle der Autoeinstellhallen Giornicostrasse AG übernommen haben, kann festgestellt werden, dass nun alle Plätze beider Hallen vermietet sind (!), was vor allem in der oberen Halle lange nicht immer der Fall war.

Wartung

- Lüftung 2x jährlich
- Eingangstore 1 + 2 1x jährlich
- Alarmanlage 1x jährlich
- 36 Rauchmelder wurden ausgewechselt.

Reparatur

- An Schlüsselsäule wurde ein Schwenktaster für Einbau Kaba Zylinder ausgewechselt.
- Wegen letztjährigem Vandalismus musste ein Feuerlöscher mit Pulver neu gefüllt werden.

Finanzen

Durch die vielen Mieterwechsel sind die Auslagen für Renovationen und **Unterhalt** höher ausgefallen als erwartet (s. auch Abschnitt "Verwaltungstätigkeit"). Da die gründlichen Sanierungen dieser Mietobjekte mehrheitlich in den unbewohnten Objekten durchgeführt werden, führt das auch zu Ertragsminderungen durch Leerstände. Dadurch sind die **Mietzinseinnahmen** nicht so hoch wie budgetiert.

Zu Beginn des Berichtsjahres konnten wir auslaufende Festhypotheken durch günstigere Festhypotheken ersetzen. Daher sind die Auslagen für **Hypothekarzinsen** tiefer als angenommen.

Erfreulicherweise haben sich wieder mehr Bewohnerinnen und Bewohner an den vielen Umgebungsarbeiten beteiligt. Aus diesem Grund ist auch der Aufwand bei den **Personalkosten** wieder etwas höher als im Vorjahr. Es ist aber sympathischer, eigenen Leuten an der Arbeit zu begegnen als auswärtigen Angestellten, die der Genossenschaft zudem teurer zu stehen kämen.

Das Ergebnis hat uns erlaubt, die **Abschreibungen** nochmals etwas zu erhöhen. Grosszügige Abschreibungen und gezielter Einsatz der finanziellen Mittel in nachhaltige Renovationen ermöglichen unserer Genossenschaft einen erfreulichen Blick in die Zukunft.

Anlässe und Dank

- Der Unterzeichnende dankt wie in den letzen Jahren allen Genossenschafterinnen und Genossenschaftern, die sich zur Verfügung stellen, sich für ihre WG in irgendeiner Art und Weise einzusetzen. Ohne die unentgeltliche Freiwilligenarbeit wäre Vieles nicht möglich, z.B. die alljährlichen Genossenschafts-, Siedlungsgemeindeanlässe wie Dreikönigssingen mit Suppenessen auf dem Dorfplatz, Skitag in Saanenmöser, Bürgermorgenessen an Auffahrt auf dem Dorfplatz, Blumen- und Gewürzpflanzenmarkt, ebenfalls auf dem Dorfplatz, Fussballspiel-Anlässe auf der Kirsimatte, Velo-, Wanderausflug mit Picknick auf einem Rast- und Spielplatz oberhalb Flüh, Carfahrt „ins Grüne“ für Erwachsene jeglichen Alters, Niggi-Näggi-Besuch bei jedem Wetter in der Waldstube, usw.

Es kann an dieser Stelle nicht aufgezählt werden, wer alles bei den oben erwähnten Anlässen mithilft/mithalf, da die Gefahr besteht, dass irgendjemand vergessen wird. Trotzdem soll der Dank gelten. Ein kleiner Wermutstropfen gilt es doch noch zu erwähnen: Es müsste nicht immer der selbe Personenkreis sein, der beim Organisieren der oben erwähnten Anlässe tätig ist, und an einigen Anlässen dürften einmal auch „neue Gesichter“ „entdeckt“ werden, denn auch da trifft man meist nur die gleichen...

- Einen speziellen Dank dürfen wir auch einmal all den Anonymen ausrichten, die ihren Nachbarn zur Seite stehen, sei es, dass sie älteren Personen helfen, die nicht mehr alles selber erledigen können, oder sei es, dass sie einer kranken Nachbarin Hilfe leisten. So gäbe es noch Vieles aufzuzählen, welches das Zusammenleben in unserer Genossenschaft sympathisch macht.

- Nicht fehlen darf natürlich der Dank an die Vorstandsmitglieder, die sich unermüdlich für unsere Genossenschaft einsetzen. Ein gutes Zeichen ist es immer wieder, wenn alle „weitermachen“ und für die Wahl an der GV nicht „mühsam“ neue Vorstandsmitglieder gesucht werden müssen. Der Dank gilt nicht nur wegen des persönlichen Einsatzes, sondern auch wegen des kollegialen Klimas im Vorstand, des gegenseitigen Respektierens trotz anderer Meinungen/Ansichten, der guten „Streitkultur“ vor dem Treffen von Entscheiden, des Akzeptierens von Entscheiden, zu denen man vor dem Abstimmen nicht ja sagen konnte

- Der Vorstand dankt an dieser Stelle einmal allen Mieterinnen und Mietern, die nach der Verteilung des Jahresendschreibens vom beigelegten Einzahlungsschein für unseren Hilfsfonds Gebrauch machen. Mit diesen Zuwendungen unterstützt der Hilfsfonds Genossenschafterinnen und Genossenschafter, die in finanzielle „Not“ geraten. Der Dank geht auch an die ehrenamtlich tätigen Mitglieder des Stiftungsrates, die alle Gesuche gewissenhaft prüfen und allfällige Unterstützungsbeiträge sprechen, dies unter dem Siegel der Verschwiegenheit. (Zu erwähnen ist, dass der Vorstand keinen Einfluss auf die Tätigkeit des Stiftungsrats nimmt!)

Die Revision der Buchhaltung des Hilfsfonds, die von der Revisionsstelle des Schweizerischen Verbands für Wohnungswesen durchgeführt wird, erfolgt jeweils nach Redaktionsschluss des Jahresberichts, weshalb die Publikation des Hilfsfonds-Revisionsberichts nicht „zeitgerecht“ erfolgen kann, d.h. in dieser Broschüre können wir – ein Jahr verspätet – den Bericht des Geschäftsjahres 2010 veröffentlichen.

Ausblick

- Die Schäden an den Decken / in den Bodenbelägen der Autoeinstellhalle werden ein weiteres Jahr ein „Beschäftigungsthema“ für den Vorstand sein. Im Speziellen geht es um die Prüfung des Abdichtens der Bodenbeläge.

- Wie schon oben im Bericht und in letztjährigen Jahresberichten erwähnt worden ist, geht es in Zusammenarbeit mit der Energieberatungsstelle der IWB und weiteren Fachleuten an die Planung für den Ersatz unserer in die Jahre gekommenen Heizanlage hinter der Liegenschaft B 59. Auch dieses Traktandum wird den Vorstand im laufenden Jahr intensiver beschäftigen.

- Nachdem vorletztes Jahr die Hecken entlang der Birseckstrasse wieder einmal massiv zurückgeschnitten worden sind, weil sie in das Lichtraumprofil der Strasse hineinragten und somit den Verkehr (vor allem Lastwagen) behinderten, sind im Jahr 2012 die Hecken der Seitenwege „dran“, die immer weiter über die Gartenstellriemen hinauswachsen. Es werden vermutlich ein Jahr lang einige „Löcher“ in der Hecke sichtbar sein, bald danach aber werden die „Wunden“ im Lebhag zugewachsen sein.

- Glasfasernetz der Swisscom: Wie geht es weiter, wann werden die Arbeiten wieder aufgenommen. Der Vorstand wird zur gegebenen Zeit orientieren.

Schlusswort

Kurz und bündig: Der Vorstand dankt allen für das Vertrauen, das in ihn gesetzt wird, und wünscht allen Genossenschafterinnen und Genossenschaftern alles Gute in der Zukunft, vor allem Gesundheit, damit wir alle weiterhin unsere herrliche Wohnlage im Grünen über den Dächern der Stadt geniessen können.

Peter Ruch, Präsident
Februar 2012

Unsere Zahlen auf einen Blick

Bilanz	2010		2011	
	Aktiven	Passiven	Aktiven	Passiven
Umlaufsvermögen	583'488.45		542'253.65	
Anlagevermögen	22'308'826.89		21'886'826.89	
Fremdkapital		20'600'534.15		20'079'417.89
Eigenkapital		2'291'781.19		2'349'662.65
	22'892'315.34	22'892'315.34	22'429'080.54	22'429'080.54

Betriebsrechnung	2010		2011	
	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
Liegenschaftsertrag		1'960'384.80		1'982'560.80
Liegenschaftsaufwand	1'783'558.66		1'800'196.71	
übriger Ertrag		2'779.70		1'664.70
übriger Aufwand	160'528.88		163'378.13	
Betriebsüberschuss	19'076.96		20'650.66	
	1'963'164.50	1'963'164.50	1'984'225.50	1'984'225.50

Statistische Kennzahlen der WG	2008	2009	2010	2011
Anlagevermögen in % des Gesamtvermögens	96.62	96.42	97.45	97.58
Eigenfinanzierungsgrad	8.87	8.81	10.01	10.48
Eigenkap. + langfr. Fremdk. in % des Anlagev.	101.52	101.23	100.65	100.52
Kassaliquidität	114.35	90.43	59.58	51.82
Liquidität	176.48	149.40	133.05	126.28
Hypothekarzins in % des Mietertrages	36.14	34.53	33.34	28.84
Unterhalt in % des Mietertrages	32.68	38.33	33.61	37.87
Abschreibung in % des Mietertrages	18.59	16.42	21.27	21.29
Cashflow in Fr.	356'470.76	316'421.70	436'075.96	442'650.66

Vorschlag des Vorstandes über die Verwendung des Betriebsüberschusses per 31.12.2011				
	2008	2009	2010	2011
1. Zuweisung an die statutarische Reserve	1'000.00	1'000.00	5'000.00	6'000.00
2. Zuweisung an die Spezialreserve	1'000.00	1'000.00	5'000.00	6'000.00
3. Verzinsung des zusätzl. AS-Kapitals	2'516.40	2'285.60	4'249.20	5'313.35
4. Vortrag auf neue Rechnung	78'068.13	78'204.23	83'031.99	86'369.30
	82'584.53	82'489.83	97'281.19	103'682.65

Bilanz

Konto			Aktiven	Passiven
Kasse, Post, Banken			222'533.03	
Debitoren			63'208.26	
Ausstehendes AS-Kapital			143'709.00	
Transitorische Aktiven			112'803.36	
Gebäude				
Einfamilienhäuser	1'407'000.00			
Mehrfamilienhäuser EA 18-29 und B 59	498'000.00			
Mehrfamilienhaus EA 35	192'000.00			
Fernheizungsanlage	1.00			
Garagen 1. Etappe	2'500.00			
Garagen 2. Etappe	19'500.00			
Auto-Einstellhalle	354'000.00			
Gempenfluh 36, Seltisbergerstrasse 6	6'752'000.00			
Waschhaus	1.00	9'225'002.00		
Sanierung 1997	515'000.00			
Sanierung 1998	2'650'000.00			
Sanierung 1999	2'390'000.00			
Sanierung 2000	2'870'000.00			
Sanierung 2001	3'520'000.00			
		11'945'000.00		
Grundstücke		690'602.89	21'860'604.89	
Maschinen und Mobilien			1.00	
Beteiligungswertschriften			26'221.00	
Kreditoren				75'966.49
Hypotheken				
Coop Festzinshypothek	4'000'000.00			
Coop Festzinshypothek	2'000'000.00			
Coop variable Hypothek	4'850'000.00			
Coop Festzinshypothek	500'000.00			
Coop Festzinshypothek	500'000.00			
Coop Festzinshypothek	2'500'000.00			
BKB Einstellhalle variabel	500'000.00			
Coop Festzinshypothek	2'200'000.00			
Coop Festzinshypothek	1'300'000.00			
Coop Festzinshypothek	1'300'000.00			19'650'000.00
Transitorische Passiven				353'451.40
Anteilscheinkapital				2'000'080.00
Statutarische Reserven				109'900.00
Spezialreserve				136'000.00
Gewinn- und Verlustkonto				
Gewinnvortrag	83'031.99			
Betriebsüberschuss 2011	20'650.66			103'682.65
Total			22'429'080.54	22'429'080.54

Betriebsrechnung

Konto	2011		2012
	Rechnung	**Budget**	**Budget**
Mietzinseinnahmen	-1'982'560.80	-1'990'000.00	-1'990'000.00
Hypothekarzinsen	571'754.20	590'000.00	545'000.00
Baurechtszins	10'512.00	11'000.00	11'000.00
Unterhalt Total	750'863.36	720'000.00	740'000.00
Sanitär (Küchen, Bäder, Elektrisch)	*316'856.84*	*340'000.00*	*320'000.00*
Innen (Maler, Böden)	*293'819.38*	*230'000.00*	*280'000.00*
Aussen (Gebäudehülle, Umgebung)	*88'901.81*	*70'000.00*	*70'000.00*
Verschiedenes (Heizung, Waschen, Garagen)	*51'285.33*	*80'000.00*	*70'000.00*
Versicherungsprämien und Gebühren	37'119.60	37'000.00	38'000.00
Strom, Wasser, Abgaben	7'947.55	8'000.00	8'000.00
Abschreibungen (Liegensch. + Mob.)	422'000.00	420'000.00	430'000.00
Allgemeiner Zinsertrag	-1'664.70	-1'500.00	-1'500.00
Übriger, neutraler Ertrag	0.00	-500.00	0.00
Steuern	52'000.00	53'000.00	56'000.00
Personalaufwand	20'991.10	20'000.00	22'000.00
Vorstandsentschädigung	50'000.00	50'000.00	56'000.00
Büro- und Verwaltungsunkosten	40'387.03	40'000.00	41'000.00
Renovationsrückstellung		30'000.00	25'000.00
Betriebserfolg	20'650.66	13'000.00	19'500.00
Total	1'984'225.50	1'992'000.00	1'991'500.00

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 2011 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, 21. März 2012

Erich Fischer

Thomas Stacher

Organe

Vorstand	Präsident	Peter Ruch	2014
	Vizepräsident	Dieter Ganzmann	2013
	Sekretärin	Beatrice Stebler	2012
	Finanzen	Dieter Ganzmann	2013
	Finanzen	Andreas Vogt	2013
	Beisitzer	Werner Furrer	2012
		Thomas Mohler	2014
		Daniel Schmutz	2013
Rechnungsrevisoren		Erich Fischer	2014
		Hansjörg Ott	2013
		Thomas Stacher	2013
		François-P. Zweiacker	2014
Stiftung Hilfsfonds		Beatrice Stebler (Vertreterin des Vorstands)	
		Andrea Räuchle	
		Carlo Figini	
Verwaltungskommission	Präsident	Peter Ruch	061 331 04 46
		Werner Furrer	061 331 32 16
		Thomas Mohler	061 361 75 71
		Daniel Schmutz	061 332 26 74
Rekurskommission		Madeleine Blum	2013
		Werner Jenni	2013
		Esther Meduna	2013
		Doris Ueltschi	2012

Der Santiglaus und der Schmutzli kamen bei strömendem Regen in unsere Waldstube.

Dank den vielen treuen Helferinnen und Helfer wurde der Anlass trotz miserablem Wetter zu einem erfreulichen Event.

Das Velo-Wander-Familien-Picnic begeisterte viele Kinder, Jugendliche, Junge und ältere Jungebliebene. Bei fantastischem Wetter wurde geradelt und gewandert. Auf dem Grill wurden wunderbare Speisen zubereitet und beim geselligen Beisammensitzen mit grossem Genuss verspiesen. Nach dem Spielen auf der schönen Wiese strampelten wir wieder in Richtung „Joggibärg“, um uns danach im Dorfplatzbrunnen den Schweiss vom Leib zu waschen.

Das Jakobsberger Dreikönigs-Singen wurde zum 59. Mal durchgeführt.

Dank dem unermüdlichen Einsatz der drei Könige Kaspar, Melchior und Balthasar, des Sternträgers, der Jakobsberger Kinder, des Feuermeisters, der Tisch- und Bankträger, der Gemüserüsterinnen und des Suppenkochs usw. feierten viele Jakobsbergerinnen und Jakobsberger diesen wunderschönen Brauch.

Stiftung Hilfsfonds

Bilanz per 31.12.2011

Bezeichung		Soll	Haben
Kasse		20.90	
Postcheck		3'629.05	
Anlagekonto Coop		27'899.06	
Kontokorrent Coop		36'049.89	
Wertschriften		147'777.23	
Kursschwankungsreserve		-6'500.00	
Verrechnungssteuer		2'719.76	
Debitoren		977.80	
trans. Aktiven			
trans. Passiven			120.00
Steuerverwaltung BS			2'249.75
Stiftungskapital am 1.1.2011	208'307.27		
Gewinn per 31.12.2011	1'896.67		
Stiftungskapital am 31.12.2011	210'203.94		210'203.94
		212'573.69	212'573.69

Erfolgsrechnung per 31.12.2011

	Aufwand	Ertrag
Zuwendungen	1'200.00	
Steuern	1'100.00	
Bank- und Verwaltungsspesen	1'009.68	
Prüfungsgebühren	120.00	
Ausserordentlicher Aufwand	0.00	
Spenden von GenossenschafterInnen		1'505.00
div. Ertrag		0.00
Wertschriftenertrag		3'821.35
Gewinn per 31.12.2011	1'896.67	
	5'326.35	5'326.35

WG-Treuhand AG *Wiesenstrasse 14, Postfach, 4019 Basel, Tel. 061/321 21 69*

Basel, 4. Mai 2011 rie

Stiftung Hilfsfonds der
Wohngenossenschaft 1943 Jakobsberg
Per/Adr. Frau Andrea Saner
Emil Angst-Strasse 24
4059 Basel

Bericht der Revisionsstelle zur Eingeschränkten Revision der Jahresrechnung 2010 der Stiftung Hilfsfonds der Wohngenossenschaft 1943 Jakobsberg, Basel

Sehr geehrte Damen und Herren

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz und Erfolgsrechnung) der Stiftung Hilfsfonds der Wohngenossenschaft 1943 Jakobsberg, Basel für das am 31. Dezember 2010 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist der Stiftungsrat verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, diese zu prüfen. Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Zulassung und Unabhängigkeit erfüllen.

Unsere Revision erfolgte nach dem Schweizer Standard zur Eingeschränkten Revision. Danach ist diese Revision so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung erkannt werden. Eine Eingeschränkte Revision umfasst hauptsächlich Befragungen und analytische Prüfungshandlungen sowie den Umständen angemessene Detailprüfungen der bei der geprüften Stiftung Hilfsfonds der Wohngenossenschaft 1943 Jakobsberg vorhandenen Unterlagen. Dagegen sind Prüfungen der betrieblichen Abläufe und des internen Kontrollsystems sowie gezielte Befragungen und weitere Prüfungshandlungen zur Aufdeckung deliktischer Handlungen und anderer Gesetzesverstösse nicht Bestandteil dieser Revision.

Bei unserer Revision sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung sowie der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes nicht Gesetz und Statuten entsprechen.

WG Treuhand AG, Basel

Ruedi Böhler,
Mandatsleiter, Revisionsexperte

Beat Guldimann
Revisionsexperte

Protokoll

Protokoll der 68. ordentlichen Generalversammlung der
Wohngenossenschaft 1943 Jakobsberg
vom 13. Mai 2011, 20 Uhr im Saal der Tituskirche

Begrüssung

Der Präsident, Peter Ruch, eröffnet um 20 Uhr die 68. ordentliche Generalversammlung und begrüsst die anwesenden Genossenschafterinnen und Genossenschafter sowie den Leiter Kredite Region von der Bank COOP, unserer „Hausbank", Herrn Achim Strohmeier. Peter Ruch dankt Herrn Strohmeier für sein Interesse an unserer Genossenschaft, das er u.a. auch mit seiner Anwesenheit an unserer Generalversammlung bekundet, und für die ausgezeichnete und unproblematische Zusammenarbeit mit unsrem Finanzteam, vor allem im Hypothekarbereich. Herr Strohmeier hat immer ein offenes Ohr und bietet Hand für gute Lösungen, vor allem im Hypothekargeschäft.

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

Die Genossenschafterinnen und Genossenschafter gedenken mit einer Schweigeminute der im Berichtsjahr 2010 verstorbenen Frau Micheline Müller, EA 1.

Als **Stimmenzähler** werden Herr Stephan Stocker, B 8, und Frau Yvonne Lutz, EA 35, gewählt. Es sind 86 Stimmberechtigte (inkl. Vertretungen) anwesend. Das absolute Mehr beträgt 44.

Vertretungen:

Vertreten werden:	durch:
Herr und Frau Andy und Ruth Theuer, EA 23	Herrn Heinz Thomann, EA 21
Frau Andrea Jakob, EA 3	Herrn Willy Metthez, B 6
Herr und Frau Hans und Clara Lüscher, EA 35	Herrn Jörg Lüscher, EA 29
Herrn Milan Kadlcik und Frau Cornelia Fritz, B 5	Herrn Sascha Fritz, B 41
Frau Erika Hartmann, EA 22	Herrn Stefan Ponacz, EA 2
Herr Cédric Hoffmann, EA 20	Herrn Thomas Mohler, EA 32
Herrn und Frau Fred und Rose-Mary Portmann, EA 20	Frau Vreni Naber, EA 29
Frau Madeleine Blum, B 38	Herrn Urs Metzger, B 7
Frau Heidi Kegel, EA 24	Herrn Franz Holzer, B 40
Frau Rita Saner, EA 20	Frau Olga Dönz, EA 20
Herr und Frau Herbert und Verena Gschwind, EA 7	Frau Monika Fankhauser, EA 9
Herr Hans Peter Spaar, EA 24	Herrn Urs Stebler, B 2
Frau Andrea Räuchle, EA 24	Herrn Armin Saner, B 20
Herrn und Frau Wassili und Renate Karanatsios, B 37	Herrn Hansjörg Höhener, B 29
Herrn und Frau Francisco und Maria Del Rio, EA 19	Herrn Armin Saner, B 20
Herrn und Frau Christian und Renate Hürner, EA 17	Herrn Carlo Figini, EA 35

Entschuldigungen:

Entschuldigt haben sich: Frau Sylvia Künzli, B 31, Frau Dorothea Jenzer, EA 13, Herr und Frau Andy und Ruth Theuer, EA 23, Frau Andrea Jakob, EA 3, Herr und Frau Igor und Belén D'Ambrosio, B 47, Frau Mathilde Ritzmann, EA 35, Herr Michael Furrer, EA 29.

Zuzüge:

Der Präsident begrüsst die neuen Genossenschafterinnen, heisst sie herzlich in unserer Wohngenossenschaft willkommen und stellt diejenigen vor, die nicht schon an der letztjährigen Generalversammlung vorgestellt worden sind:

Kalenderjahr 2010 : s. Broschüre Jahresbericht 2010

Kalenderjahr 2011:
Frau Sabine Lehmann, EA 22, Frau Gabriela Krapf, EA 24, Frau Ursula Steiner, EA 35 und die demnächst in EA 18 einziehende Frau Vera Eichin. Frau Noëmi Fankhauser zog vom Elternhaus an der EA 9 in eine frei gewordene Wohnung in EA 18. Familie Milo und Judith Schierz konnten mit ihren drei Kindern ins EFH, EA 1, wechseln.

Auszüge:

Die Auszüge im Kalenderjahr 2010 sind im Jahresbericht erwähnt. Anfangs 2011 haben Herr Fabian Müller, EA 18 und Frau Heidi Kegel, EA 24, unsere Genossenschaft verlassen.

Traktanden

1. Protokoll der 67. ordentlichen Generalversammlung vom 7. Mai 2010
2. Jahresbericht und Jahresrechnung
3. Wahlen
   a) Vorstand
   b) Rechnungsrevisoren
4. Festsetzung der Vorstandsentschädigung
5. Anträge von Genossenschafterinnen und Genossenschaftern
6. Allfälliges

1. Protokoll der 67. ordentlichen Generalversammlung vom 7. 5. 2010

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 per 31. Dezember 2010 werden einstimmig gutgeheissen. Herr Hansjörg Höhener, B 29, stellt zuvor die Frage, weshalb es bei den Abschreibungen in den Jahren 2009 und 2010 so grosse Unterschiede gibt. Dieter

Ganzmann, der „Finanzchef“ unserer WG, erläutert dies wie folgt: In den Jahren mit grossen Renovations- oder Investitionsauslagen (2009 30 neue Küchen, sehr viele Wohnungswechsel) kann weniger abgeschrieben werden als in Jahren mit weniger Auslagen im Bereich Unterhalt. Das Ziel ist, wenn die Unterhaltskosten geringer ausfallen als budgetiert, so viel wie möglich abzuschreiben, was für uns und spätere Generationen sehr wichtig ist.
Die Jahresrechnung der Stiftung Hilfsfonds wird ebenfalls ohne Gegenstimme gutgeheissen und verdankt. Ebenso werden die Bilanzen einstimmig genehmigt. Dem Vorstand wird damit Décharge erteilt. Der Präsident dankt den Genossenschafterinnen und Genossenschaftern für das dem Vorstand entgegengebrachte Vertrauen.
Peter Ruch dankt zudem den beiden finanzverantwortlichen Vorstandsmitgliedern, Dieter Ganzmann und Andy Vogt, für ihre ausgezeichnete Arbeit. Ein entsprechender Dank geht auch an die Rechnungsrevisoren Thomas Stacher, B 36, und Hansjörg Ott, B 55, für Ihre fachkundige Prüfungsarbeit.

3. Wahlen

a) Vorstand

Die Wahlen werden statutengemäss geheim durchgeführt und vom Vizepräsidenten, Dieter Ganzmann, geleitet, da der Präsident, Peter Ruch, dessen Amtsperiode abläuft, sich für eine Wiederwahl zur Verfügung stellt. Peter Ruch meint, dass er, da er seit einem Jahr pensioniert ist, jetzt mehr Zeit für die Genossenschaft aufwenden kann.

Thomas Mohler stellt sich ebenfalls für eine weitere Amtsperiode zur Verfügung.

Dieter Ganzmann dankt seinen beiden Kollegen für die grosse und wertvolle Arbeit im Vorstand.

Wahlresultate: (Auf diversen Wahlzetteln stand an Stelle von „Peter Ruch“ nur „Ruch“ oder statt „Thomas Mohler“ nur „Mohler“. Da angenommen werden kann, dass sowohl die Stimmen für „Ruch“ als auch die für „Mohler“ für die Vorgeschlagenen zu zählen sind und nicht für allfällige Angehörige - da sonst ein anderer Vorname hätte geschrieben werden müssen - wurden diese Stimmzettel nicht für ungültig erklärt.)

Peter Ruch	
Abgegebene Stimmzettel	86
Gültige Stimmzettel	84
Absolutes Mehr	43
Enthaltungen	5
Andere	2
Gewählt mit	**77**

Thomas Mohler	
Abgegebene Stimmzettel	86
Gültige Stimmzettel	85
Absolutes Mehr	43
Enthaltungen	2
Andere	0
Gewählt mit	**83**

Peter Ruch bedankt sich für die ausgezeichneten Wahlresultate und das damit bezeugte Vertrauen in ihre Vorstandstätigkeit.

b) Rechnungsrevisoren

Erich Fischer, EA 11 und François Zweiacker, extern, stellen sich einer Wiederwahl. Der Präsident dankt den Revisoren für ihre jeweils gründlichen und sachkundigen Prüfungen des genossenschaftlichen Rechnungswesens.

Beide Revisoren werden einstimmig wiedergewählt.

Nach Abschluss des Traktandums **Wahlen** bedankt sich der Präsident bei seinen Vorstandskollegen und seiner -kollegin für die ausgezeichnete Zusammenarbeit im Team und für ihren grossen Einsatz für unsere Genossenschaft. Ebenfalls dankt er allen GenossenschafterInnen, die sich in irgendeiner Form für unsere Wohngenossenschaft einsetzten, sei es auch unorganisiert oder im Stillen.

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. Anträge von Genossenschafterinnen und Genossenschaftern

Es sind keine Anträge eingereicht worden.

6. Allfälliges

6.1. Mitteilungen des Vorstands

- Dieter Ganzmann: Am Sonntag, 29. Mai, wird der alljährliche Familien-Velo/Wanderausflug durchgeführt.

- Thomas Mohler: An Auffahrt, 2. Juni, gibt es auf dem Dorfplatz (bei jeder Witterung) ein Bürgerzmorge.

- Peter Ruch: Am Mittwoch, 8. Juni, findet der Ausflug für die Erwachsenen statt.

- Thomas Mohler bedankt sich für das hervorragende Wahlergebnis.

- Thomas Mohler: Alle Mieterinnen und Mieter, die eine neue Küche erhalten haben, werden wegen allfälligen Garantiearbeiten (Mängelliste erstellen) einen Umfragebogen erhalten.

- Andy Vogt: Die Swisscom - zusammen mit den IWB - will auf dem Jakobsberg ein Glasfasernetz erstellen, hat aber diesbezüglich mit unserer Genossenschaft keine Verhandlungen geführt! Anlässlich einer Info-Veranstaltung des Schweizerischen Verbands für Wohnungswesen (SVW), Sektion Nordwestschweiz, an der sowohl Andy Vogt wie Peter Ruch teilgenommen haben, empfahl der Rechtsvertreter des SVW, René Brigger, allfällige Verträge (noch) nicht zu unterschreiben. Andy Vogt hat die Verträge abgeändert und ununterschrieben zurückgesandt. Wir warten auf eine Reaktion und auf das OK-Zeichen des SVW. Der Vorstand gestattete lediglich, die Kabel bis auf das Terrain der WG zu verlegen, nicht aber in die Häuser.

6.2. Anliegen und Fragen der GenossenschafterInnen

- Hansjörg Höhener, B 29, weist darauf hin, dass die WG einen Vertrag mit der Cablecom hat.
- Andy Vogt: Das stimmt, zurzeit läuft der Vertrag noch 3 Jahre. Nach Ablauf des Vertrags kann jeder Mieter, jede Mieterin selber prüfen, für welchen Anbieter er/sie sich entscheiden will. Es wird keinen Pauschalvertrag mehr geben. Auch heute schon ist es möglich, den Cablecom-Anschluss plombieren zu lassen und z.B. zu Swisscom zu wechseln.

- Urs Stebler, B 2, fragt, wer für die Kosten der in den Gärten entstandenen Schäden aufkommt.
- Peter Ruch: Der Vorstand wird sich mit der Swisscom in Verbindung setzen.

- Frau Heidi Ponacz, EA 22, fragt den Vorstand an, ob bei den Mehrfamilienhäusern ein Schneeräumungsdienst organisiert werden kann, da die meist älteren BewohnerInnen oft nicht in der Lage sind, diese Schwerarbeit zu erledigen.
- Peter Ruch: Der Vorstand hat das Problem erkannt und wird Lösungen suchen und die Mieterinnen und Mieter danach orientieren.

- Hansjörg Höhener, B 29, schlägt vor, Parkplätze für Roller zu beantragen.
- Peter Ruch: Der Vorstand nimmt den Vorstoss entgegen.

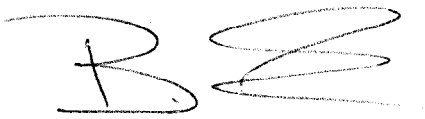
- Frau Hanna Parvaresh, EA 35, schlägt vor, an der GV in Zukunft ein Mikrofon zu benützen.

- Peter Ruch dankt allen, die geholfen haben, den Saal einzurichten, sowie denen, die mithelfen werden, (um Mitternacht) wieder alles „in Ordnung“ zu bringen und zu reinigen.

Schluss der 68. ordentlichen Generalversammlung

Der offizielle Teil der Versammlung endet um 21.25 Uhr. Der Präsident dankt allen Anwesenden für die Teilnahme an der Generalversammlung und wünscht einen gemütlichen zweiten Teil bei Speis und Trank.

Peter Ruch, Präsident



Bea Stebler, Protokoll

Die Stimmenzähler:

Yvonne Lutz

Stephan Stocker

Mieterverzeichnis **Stand am 31. Dezember 2011**

Einfamilienhäuser

Birseckstrasse

1 Bohny-Kehrli, Alice
3 Flierl Christian + Meixner Danièle
5 Kadlcik, Milan + Fritz, Cornelia
7 Metzger-Nufer, Urs + Liliane

9 Mihalykövi-Fässler, 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, Wassili + Renate
39 Furrer-Thürkauf, Werner + Elma

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

49 Mathis A. Naomi
51 Dalla Libera, Miriam
53 Coelho Francisco + Severine
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, 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 + Myrta

Einfamilienhäuser

Emil Angst-Strasse

1	Schierz Milo + Judith
3	Jakob, Andrea
5	Schöni-Schmitt, Christian+ Prisca
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	Ueltschi-Ackermann, Dorothea	
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	
1.0	Fankhauser, Noëmi	
2.0	Fischer, Michael	Mihalikövy, Lajos
1.M	Eichin Vera	
2.M	Dardel, Janine	
1.W	Lutz-Silva, Silvia	
2.W	Schmied-Albas, Raymonde	

EA 20

P	Kaiser, Anna Maria	
1.0	Saner-Schürmann, Rita	
2.0	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	Lehmann-Joss, Sabine	
1.0	Stacher-Misteli, Agnes	
2.0	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	
1.0	Krapf, Gabriela	vakant
2.0	Räuchle, Andrea	
1.M	Argast-Aggeler, Theresia	
2.M	Spaar, Hanspeter	
1.W	Schär, Monika	
2.W	Brodbeck, Dominik + Bader, Jessica	
EA 29		
P	Naber, Vreni	
1.0	Brunner-Zaugg, Dölf + Helen	
2.0	Kälin, Veronika	Lutz, Yvonne
1.M	Lüscher, Jörg	
2.M	Infusino, Benito + Gramelsbacher Irène	
1.W	Barreira-Afonso, Antonio + Fernanda	
2.W	Loew-Schmied, Annemarie	
EA 35		
P	Herzig-Rickli, Therese	
1.0	Maurer-Ott, August + Ruth	
2.0	Parvaresh-Glauser, Emmanuel + Hanna	
3.0	Lüscher-Strub, Hans + Clara	
1.M	Ritzmann-Haring, 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	Schmied, Stéphane	
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, Ronald + Nadja	
2./3.S	De Heer, Jeroen + Baldacci, Jennifer	
Zur Gempenfluh 36		
P	Europäischer Tennisverband	
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

Auszüge 2011

Müller, Fabian	31.01.11	EA 18	3 ZWG
Kegel, Heidi	31.03.11	EA 24	3 ZWG
Schäublin, Ernst	30.04.11	EA 18	2 ZWG
Furrer, Michael	31.07.11	EA 29	3 ZWG
Chariatte, Rémi	30.09.11	B 59	3 ZWG
Meduna, Esther / Blatter, Robert	31.10.11	B 3	EFH

Einzüge 2011

Fankhauser, Noëmi	01.02.11	EA 18	3 ZWG
Steiner, Ursula	01.03.11	EA 35	5 ZWG
Lehmann-Joss, Sabine	01.04.11	EA 22	3 ZWG
De Heer, Jereon / Baldacci, Jennifer	01.04.11	S 6	5 ZMWG
Krapf, Gabriela	01.05.11	EA 24	3 ZWG
Eichin, Vera	01.06.11	EA 18	2 ZWG
Coelho, Francisco + Severine	01.11.11	B 53	EFH
Mathis, A. Naomi	01.12.11	B 49	EFH
Flierl, Christian / Meixner, Danièle	01.12.11	B 3	EFH

Funktionärinnen und Funktionäre unserer Wohngenossenschaft seit ihrer Gründung von 1943 bis 2011

Präsidenten:

Dr. Fritz Wieser	1943 - 1952
Dr. Hans E. Mühlemann	1952 - 1984
Anton Glauser	1984 - 1994
Peter Ruch	1994 -

Vizepräsidenten:

Dr. Albert Schnurrenberger	1943 - 1948
Dr. Hans E. Mühlemann	1948 - 1952
Dr. Ludwig Geiger	1952 - 1955
Ernst Thöni	1955 - 1964
Henri Wohlschlag	1964 - 1979
Peter Zumkehr	1979 - 1986
Urs Ritzmann	1988 - 1998
Dieter Ganzmann	1998 -

Kassiere, Kassierin:

Hans Barth	1943 - 1947
Walter Hafner	1947 - 1948
Alfred Rösli	1948 - 1962
Willy Madoery	1962 - 1964
Leo Altermatt	1964 - 1976
Hermann Weber	1976 - 1988
Jacqueline Weber	1988 - 2004
Andreas Vogt	2005 -

Buchhalter:

Arthur Giger	1947 - 1963
Willy Ruf	1963 - 1995
Dieter Ganzmann	1995 -

Sekretäre/Sekretärinnen:

Hans Koller	1951 - 1957
Jacques Kamm	1957 - 1965
Hans Lüscher	1965 - 1968
Carl Storz	1968 - 1976
Peter Zumkehr	1976 - 1979
Carlo Figini	1979 - 1990
Christoph Sutter	1990 - 1998
Elma Furrer	1998 - 2000
Franz Holzer	2000 - 2003
Annemarie Loew	2003 - 2006
Beatrice Stebler	2006 -

Aktuare, Aktuarinnen:

Martin Voegelin	1946 - 1947
Albert Frey	1947 - 1948
Hans Niederhauser	1948 - 1952
Dr. Ludwig Geiger	1952 - 1954
Walter Schaub	1954 – 1967
Werner Fankhauser	1967 - 1979
Jules Blum	1979 - 1983
Anton Glauser	1983 - 1984

Aktuare, Aktuarinnen:

Jacqueline Weber	1984 - 1986
Peter Ruch	1990 - 1994
Gabriela Imboden	1994 - 1997
Elma Furrer	1997 - 1998

Weitere Vorstandsmitglieder:

Eugen Stoll	1943 - 1945
Dr. Rudolf Leupold	1943 - 1945
Gino Zabotto	1943 - 1945
Ernst Ganzmann	1945 - 1948
Dr. Hans E. Mühlemann	1945 - 1948
Adolf Ulrich	1945 - 1948
Walter Studer	1948 - 1955
Albert Rieder	1951 - 1954
Frau Elise Gloor	1954 - 1965
Joseph Cattaruzza	1955 - 1961
Walter Hasler	1964 - 1974
Erna Käch	1965 - 1984
Hermann Weber	1975 - 1976
Carl Storz	1976 - 1977
Günther Isenhardt	1979 - 1992
Volker Loew	1983 - 1992
Jacqueline Weber	1986 - 1988
Urs Ritzmann	1986 - 1998
Fritz Bättig	1988 - 1994
Verena Gschwind	1990 - 1994
Franz Holzer	1990 - 2000
Christian Dönz	1992 - 1998
Alfons Käch	1998 - 2000
Andy Vogt	1998 - 2005
Werner Furrer	2000 -
Claudia Buchmüller	2001 - 2003
Urs Ritzmann	2003 - 2010
Thomas Mohler	2005 -
Daniel Schmutz	2010 -

Verwalter/Werkmeister:

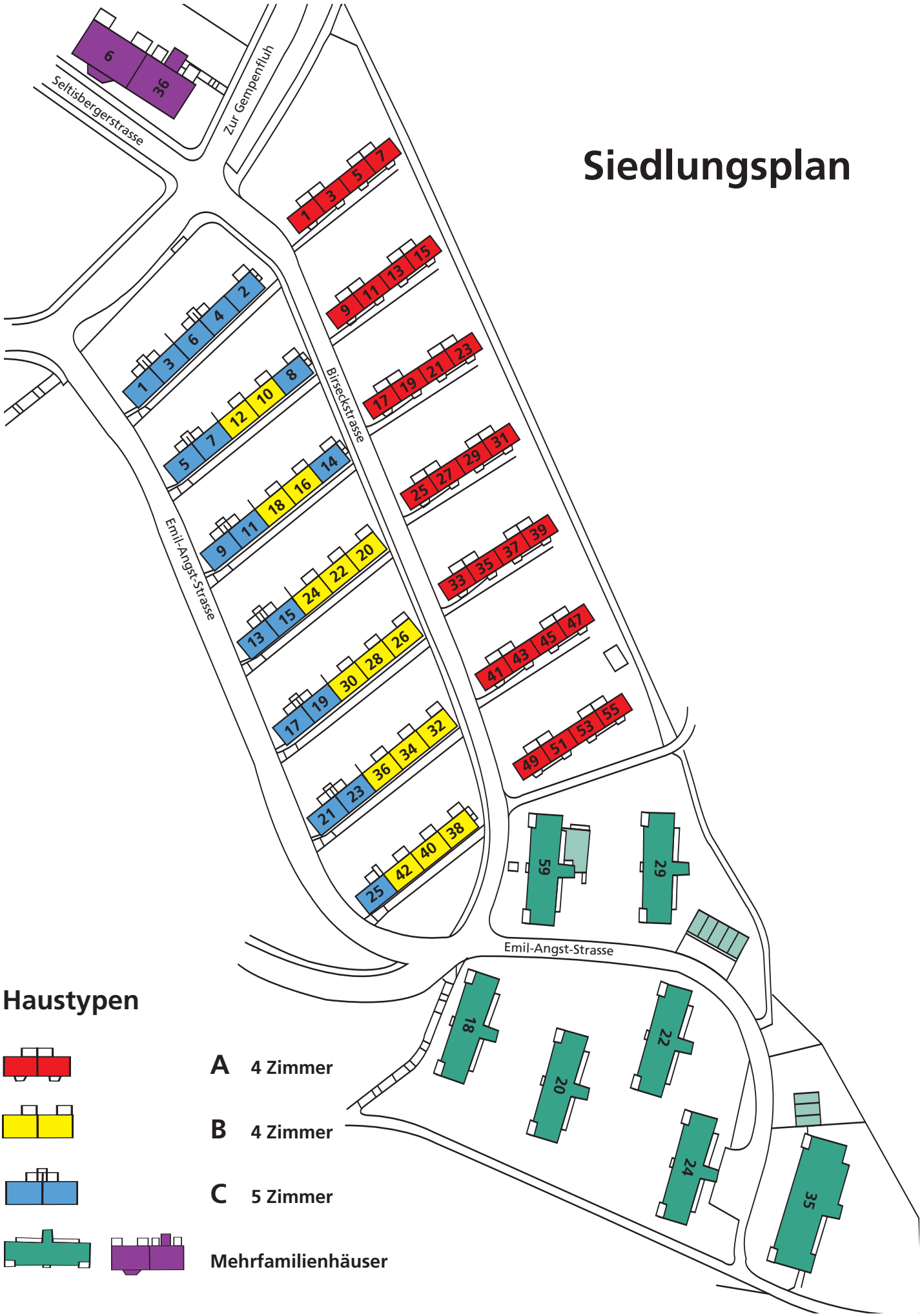
Paul Zumkehr	1945 - 1976
Hans Leuenberger	1976 - 1977
Floriano Pasqual	1978 - 1979
Johannes Hasler	1981 - 1984

Staatliche Delegierte:

Dr. Erich Bolza	1949 - 1952
Oreste Fabbri	1952 - 1961
Werner Pfister	1961 - 1968
Dr. Oscar Schmutz	1968 - 1979

Seit 1979 kein staatlicher Delegierter mehr

Siedlungsplan



Haustypen

A 4 Zimmer

B 4 Zimmer

C 5 Zimmer

Mehrfamilienhäuser