Wohngenossenschaft 1943 Jakobsberg Basel

Jahresbericht 2012

Jahresbericht 2012

(1. Januar bis 31. Dezember 2012 und Ausblick)

Einleitung

Einladung zur 70. Generalversammlung 3. Mai 2013

Der diesjährigen Jahresberichtsbroschüre für das Jahr 2012 liegt für die Genossenschafterinnen und Genossenschafter, für die Mieterinnen und Mieter die Einladung für die 70. ordentliche Generalversammlung bei. Immer wieder werden Vorstandsmitglieder angefragt, ob 70 Jahre Wohngenossenschaft nicht ein Grund zum Feiern seien, wurden doch anlässlich des 50. **und** 60. Geburtstags unserer WG grössere Festanlässe organisiert. Nein, der diesjährige runde Geburtstag wird nicht speziell gefeiert. Weshalb nicht? Wir sind der Meinung, dass das 75-jährige Jubiläum in fünf Jahren wieder in grösserem Rahmen gefeiert werden sollte, und zwei „Grossanlässe“ in dieser kurzen Zeit wären zu viel. Der Aufwand für die beiden letzten Feierlichkeiten/Festivitäten war damals sehr gross, wovon die Mitglieder der damaligen Organisationskomitees „ein Lied singen“ könnten. Freuen wir uns im Voraus auf das Jahr 2018... Vielleicht gibt es schon heute Genossenschafterinnen oder Genossenschafter, die so weit voraus schauen und gerne bei der Organisation des nächsten Jubiläums mithelfen möchten. (Gewisse Programmpunkte müssen lange vor dem Festtermin bestimmt und festgelegt werden.) Es eilt zwar noch nicht, doch Interessentinnen und Interessenten für das nächste Organisationsteam können sich spätestens in drei Jahren melden!

Mieterwechsel

Im Berichtsjahr 2012 waren erfreulicherweise etwas weniger Mieterwechsel (5 Aus-, resp. 4 Einzüge und 2 interne Wechsel) als durchschnittlich in den letzten 5 Jahren (Ø 16 Mutationen pro Jahr) zu verzeichnen: [2011 (6 Aus-, resp. 9 Einzüge und 2 interne Wechsel), 2010 (nur 2 Aus- und Einzüge, eine seltene Ausnahme!), 2009 (sogar 11 Aus-, resp. 14 Einzüge), 2008 (9 Aus- und Einzüge und 2 interne Wohnungswechsel), oder 2007 (7 Aus-, resp. 8 Einzüge)]. Bezüglich Mieterwechsel gilt es zudem zu erwähnen, dass von den 6 einziehenden Mietparteien 2 „einheimische“ Familien der nächsten Generation ein Einfamilienhaus und 3 Einzelpersonen, (davon eine der nächsten Generation) eine Wohnung beziehen konnten. Das heisst, dass von den total 6 Einziehenden nur eine einziehende Mietpartei „genossenschaftsfremd“ war. In den letzten Jahren fanden zudem immer wieder Wechsel vom Einfamilienhaus in eine Wohnung statt, was sehr erfreulich ist, werden doch so Häuschen für junge Familien frei. Dieser Trend wird sich auch im neuen Jahr 2013 fortsetzen. Im Gegensatz zu den „guten alten Zeiten“ werden in den Mehrfamilienhäusern immer wieder Wohnungen auch an jüngere Personen oder Familien vermietet. So entsteht eine „gesunde“ Durchmischung der Generationen.

Die etwas geringere Anzahl der Mieterwechsel im Berichtsjahr 2012 „verschaffte“ der Verwaltungskommission im Bereich Wohnungs- und Haus-Sanierungsarbeiten „etwas Luft“ für „kleinere“ Sanierungsarbeiten und Reparaturaufträge, die die Vorstandsmitglieder trotzdem auf Trab hielten (s. Kapitel „Verwaltungstätigkeit“). Dazu kamen diverse Begehungen und Besprechungen mit Vertretern der Industriellen Werke IWB (Heizungserneuerungs-Studie) und der Swisscom (Installation des Glasfasernetzes).

Tage der offenen Türen

Der Vorstand lud wieder einmal die Genossenschafterinnen und Genossenschafter ein, zwei fertiggestellte, total sanierte Einfamilienhäuser (Typ B und Typ C) zu besichtigen. Diese sog. Tage der offenen Türe stiessen aber auf ein sehr geringes Interesse, denn lediglich je sieben Mietparteien interessierten sich für den heutigen Ausbaustandard unserer Liegenschaften.

Glasfasernetz / Bauvorschriften

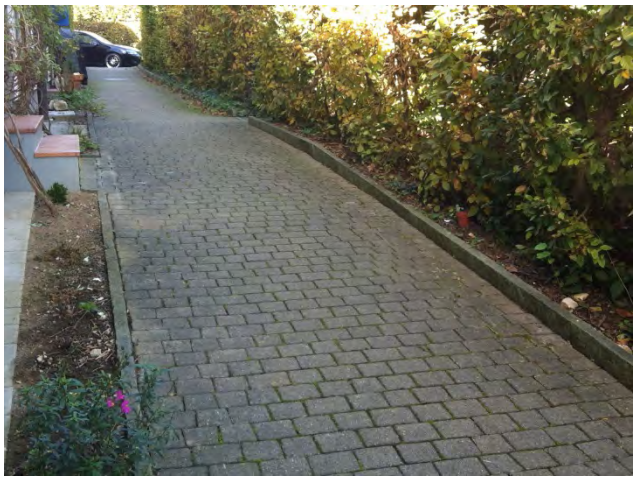
Positives kann bezüglich Fertigstellung des Glasfasernetzes (s. Kapitel „Glasfaser-Erschliessung unserer Genossenschaft“) und zum Grossratsbeschluss bez. Abschaffung der Speziellen Bauvorschriften für den Vorderen Jakobsberg (s. nachstehendes Kapitel zu diesem Thema) mitgeteilt werden.

Einbrüche

Nicht nur Positives dürfen wir in diesem Bericht erwähnen, auch Negatives gibt es zu berichten. So wurden u.a. auch in diesem Jahr dem Vorstand Einbrüche gemeldet, dies, obwohl die Polizei vermehrt durch unser Quartier fährt und obwohl der Vorstand in einem Schreiben auf Präventionsmöglichkeiten hingewiesen hat. Die Einbrecher (-banden?) erkunden anscheinend unsere Liegenschaften sehr genau und stellen bald fest, wo sich ein Einbruch möglichst diskret durchführen lässt. Am meisten sind Eckhäuser und Parterrewohnungen gefährdet, da bei diesen Mietobjekten die Fluchtwege zu allenfalls bereitstehenden Fahrzeugen von Komplizen möglichst kurz sind.

„Revision“ diverser Ordnungen / Einhaltung von Regeln

Der Vorstand hat wieder einmal die diversen Ordnungen (Haus-, Waschhaus-, Gartenordnung) „durchgekämmt“ und teilweise ergänzt, in der Hoffnung, dass sich die Mieterinnen und Mieter an die aufgeführten Regelungen halten. Leider stellt der Vorstand immer wieder fest, dass die oben erwähnten Richtlinien nicht von allen Genossenschafterinnen und Genossenschaftern beachtet werden oder auch, dass auf Aufforderungen nicht reagiert wird. So werden zum Beispiel im Winter diverse Wege und Treppen ungenügend vom Schnee und in den anderen Jahreszeiten nicht oder nur mangelhaft von Unkräutern befreit. Ersteres kann zu Unfällen, Letzteres zu teuren Reparaturarbeiten an den Verbundsteinwegen führen.



vorbildlicher Unterhalt des Zugangswegs

Diverse Sträucher, die auf die Strasse hinausragen, werden teilweise mangelhaft oder sehr spät zurückgeschnitten. Auch werden die Ruhezeiten nicht von allen Bewohnern respektiert. Trotz mehrfachen Aufforderungen, die Mieterinnen und Mieter der Mehrfamilienhäuser sollen Ihre Keller- sowie Estrichabteile anschreiben, damit bei Reparatur- und Installationsarbeiten nicht mühsam ausfindig gemacht werden muss, wem das Abteil gehört, wurden (werden bis heute) in einigen Liegenschaften nur wenige (in einem sogar keine!)

Abteile angeschrieben. Wie heisst es doch „so schön“: Es gibt nicht nur Rechte für die Genossenschafterinnen und Genossenschafter, es gäbe auch noch Pflichten und: Das Wohnen in einer wunderschönen „Ecke“ unserer Stadt – und dies erst noch bei moderaten Mietzinsen – alleine genügt eben nicht...

Heizungserneuerung

Wie schon in den letzten Jahresberichten geschrieben worden ist, befasst sich der Vorstand mit der in absehbarer Zeit notwendigen Heizungserneuerung.

Die Energieberatungsstelle der Industriellen Werke Basel sind mit dem Angebot an die drei Genossenschaften auf dem Jakobsberg (1943 Jakobsberg, Gempenblick, Giornicostrasse) gelangt, in einer Studie die energetische Situation der drei Körperschaften zu analysieren und daraus Vorschläge für Sanierungsarbeiten abzuleiten. Da unsere Genossenschaft schon 2001 die Gebäudehüllensanierungsarbeiten abschliessen konnte, „zielte“ die Untersuchung der IWB im Speziellen auf die Heizungserneuerung, Warmwassererzeugung und Photovoltaikanlagen. Die IWB-Beratungsstelle wurde beauftragt, eine umfassende Strategie für den Ersatz der Heizanlage zu erarbeiten. Diese nun vorliegende Analyse der Autoren Marco Adamo und Roger Ruch (nicht verwandt mit dem Verfasser dieses Jahresberichts) von den Industriellen Werken wurde mittels eines vom Vorstand zur Verfügung gestellten Heizkostenvergleichs bewertet. Die Studie soll dem Vorstand die Möglichkeit bieten, eine langfristige Strategie zu verfolgen und Fehlinvestitionen zu vermeiden.

Der IWB-Bericht erwähnt u.a.: *Die Gebäude sind in einem sehr guten energetischen Zustand. Fassade und Dach der Liegenschaften wurden in den Jahren 1998 bis 2001 umfassend saniert. Die Fenster wurden durch solche mit Wärmeschutzverglasung ersetzt. Die Untersuchung zeigt, dass im Bereich der Gebäudehülle und Fenster kein Verbesserungspotential besteht. ... Die Kurz-Analyse ergab eine Energiekennzahl [EKZ] von 75 kWh/m2a, dies entspricht 7,5 Liter Heizöläquivalent gegenüber 152 kWh/m2a bezw. 15,2 Liter Heizöl vor der Sanierung der Gebäudehülle. Die Liegenschaften würden in der Kategorie C im Gebäudeenergieausweis der Kantone [GEAK] liegen. Das Resultat kann somit als gut bezeichnet werden und ist auf die nachträglich angebrachte Dämmung und die sanierten Fenster zurückzuführen.*

Weiter heisst es im IWB-Bericht: *Die Heizung der Wohngenossenschaft Jakobsberg besteht aus zwei Ölheizkesseln in der Heizzentrale an der Birseckstr. 59. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt in den Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern mittels Einzel-Elektroboiler und im Mehrfamilienhaus Emil Angst-Strasse 35 über einen zentralen Kombiboiler, der im Winter über die Ölheizkessel in der Heizzentrale und im Sommer elektrisch aufgeheizt wird. Die Heizung ist auf Grund der diversen Massnahmen an der Gebäudehülle überdimensioniert. Die Liegenschaft Zur Gempenfluh 36 besitzt eine Gasheizung aus dem Jahr 2011 und ist somit auf dem neusten Stand der Technik. Im Gebäude Seltisbergerstrasse 6 ist die Gasheizung aus dem Jahr 1993 und somit in den nächsten Jahren sanierungsbedürftig.*

Die Verordnung zum Energiegesetz schreibt vor, dass bei Ersatz des Wassererwärmers 50% erneuerbare Energien eingesetzt werden müssen. Diese Vorgabe kann durch eine thermische Solaranlage, Fernwärme, Holzheizung oder eine Erdsonden-Wärmepumpe erreicht werden.

Für den Heizkostenvergleich wurden die Varianten Gas/Sonne und Pelletheizkessel berechnet, als Option haben wir noch die Lösung Pellet/Sonne berechnet. In den Investitionen sind keine Beträge für den Umbau der Einfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser auf Warmwassererzeugung über den neuen Wärmeerzeuger eingerechnet.

Als weitere Option wurden mehrere Photovoltaikanlagen auf den Dächern der Einfamilienhäuser projektiert.

Sanierungsvorschläge Heizung / Heizkostenvergleich

Der Heizkostenvergleich ist ein Berechnungstool für den Vergleich verschiedener Wärmeerzeuger mit Jahreskosten und Investitionen. Auf Grund der letzten Energieverbräuche ergibt sich eine neue Heizleistung von rund 350 kW inkl. Warmwasser für die Mehrfamilienhäuser. Der Zuschlag für die Warmwassererwärmung der Einfamilienhäuser, die neu über die Heizung erwärmt werden, beträgt ca. 60 kW. Somit ergibt sich eine neue Gesamtleistung von 410 kW. Die Warmwassererzeugung in den Mehrfamilienhäusern mit Elektroboiler wird belassen, da die Investition zu gross ist und der Elektroboiler und die Badzimmer unterschiedlichen Renovationsbedarf haben. Bei einem eventuellen Anschluss der beiden Mehrfamilienhäuser Seltisbergerstrasse und Zur Gempenfluh müsste die Gesamtleistung um 70 kW erhöht werden, was eine neue Kesselleistung von 480 kW ergibt.

Es wurden drei Varianten verglichen:

Gas/Sonne:

Neue Gasheizung mit einer thermischen Solaranlage für die Warmwassererzeugung. Im Vergleich fehlen die Investitionen für den Umbau der Einfamilienhäuser von Elektroboilern auf Erwärmung des Warmwassers ganzjährig über die zentrale Gasheizung.

Pellet:

Neue Pellet-Holzheizung für die gesamte Überbauung sowie neu die Warmwassererzeugung für alle Gebäude. Im Vergleich fehlen die Investitionen für den Umbau der Einfamilienhäuser von Elektroboilern auf Erwärmung des Warmwassers ganzjährig über die zentrale Pelletheizung.

Pellet/Sonne:

Als Option ist in dieser Lösung eine thermische Solaranlage eingerechnet.

In einem Jahreskostenvergleich sind die drei oben erwähnten Varianten mit Investitionen und zu erwartenden Förderbeiträgen abgebildet.

Ein Fazit der Studie:
Die Jahreskosten der beiden Varianten Gas/Sonne und Pellet sind identisch mit rund CHF 100‘000.00. Die Variante Pellet/Sonne ist um CHF 17‘000.00 teurer. In den Investitionen sind keine Umbauarbeiten für die Umstellung der Warmwasserversorgung über die Heizung in den Einfamilienhäusern eingerechnet.

Empfehlung der Autoren des IWB-Berichts bezüglich Heizungserneuerung:

Auf Grund der beiden Kostenvergleiche empfehlen wir die Variante „Pellet“ näher zu betrachten bzw. ein Projekt auszuarbeiten.

In einem weiteren Kapitel der IWB-Studie ist von der Möglichkeit die Rede, auf den Dachflächen der Einfamilienhäuser **Photovoltaikanlagen** zu installieren:

Photovoltaikanlagen auf den Einfamilienhäusern

Weiter empfiehlt die IWB-Studie:
Die Dachflächen der Einfamilienhäuser werden mit Photovoltaik-Anlagen belegt. Auf der Häuserreihe Typ A je eine Anlage mit einer Leistung von 11 kWp. Bei sieben gleichen Reihen ergibt sich eine Gesamtleistung von 77 kWp. Auf der Häuserreihe Typ B und C mit fünf EFH's je eine Anlage mit 32 kWp. Bei sechs Häuserreihen ergibt sich dadurch eine Gesamtleistung von 192 kWp. Die letzte EFH Reihe mit vier Gebäuden ergibt eine Leistung von 25 kWp. Somit resultiert eine Gesamtleistung aller Gebäude von 294 kWp, was einer jährlichen Stromproduktion von rund 276‘670 kWh entspricht. Mit diesem Stromertrag könnten ca. 60 Einfamilienhäuser versorgt werden mit einem durchschnittlichen Stromverbrauch von 4‘500 kWh/a. Es ist aber aus ökonomischen Gründen sinnvoll, den Strom nicht selber zu nutzen, sondern ins Netz einzuspeisen.

Die Investition für die Anlage beträgt CHF 950‘000 inkl. Montage. Die Anlage sollte bei Swissgrid für die „kostendeckende Einspeisevergütung“ (KEV) angemeldet werden.
(Red.: **Swissgrid**: Swissgrid ist die neue Eigentümerin des Schweizer Übertragungsnetzes. Die nationale Netzgesellschaft Swissgrid trägt seither nicht nur die Verantwortung für den Betrieb des Übertragungsnetzes, sondern ist auch für dessen Unterhalt, Erneuerung und Ausbau zuständig. Damit wurde die gesetzliche Vorschrift erfüllt, wonach die Elektrizitätsunternehmen bis spätestens 1. Januar 2013 das Übertragungsnetz an Swissgrid überführt haben müssen.)
Die Vergütung ist vom Erstellungsdatum der Anlage abhängig und jährlich 8% abnehmend.

Die Zeit von der Eingabe der Anlage bei Swissgrid bis zur Freigabe und Realisierung beträgt vermutlich rund 2 Jahre. Um in den Genuss der Einspeisevergütung (KEV) zu kommen, darf die Anlage erst nach der Freigabe realisiert werden.

Der Vorstand muss, sofern Photovoltaikanlagen in Frage kämen, den IWB den Swissgrid-Bescheid mit den entsprechenden Anmeldeunterlagen zukommen lassen, damit eine Absichtserklärung zur Übernahme der Stromproduktion mit einer Vergütungsregelung analog Swissgrid zugestellt werden kann. Die Genossenschaft würde dann von den IWB einen Abnahme-Vertrag über 25 Jahre, resp. bis die Anlage ins nationale Kontingent aufgenommen würde, erhalten (und so würde dann der Vertrag zwischen der Genossenschaft und den IWB abgelöst).

Konkret heisst das für Sie (Red.: die Genossenschaft) – steht weiter im Bericht –*, dass Sie bei baldiger Anmeldung die Anlage etwa im Sommer 2013 realisieren und mit einem Ertrag von CHF 68‘337.50 jährlich rechnen können, diese Einspeisevergütung dann aber fix für die folgenden 25 Jahre erhalten. Sie könnten dann also mit einem Payback von etwa 15 Jahren rechnen. Die Lebensdauer der Anlage beträgt über 25 Jahre.*

Die Verfasser des IWB-Berichts schlagen als weiteres Vorgehen vor:

Wir empfehlen, von einem Heizungsingenieur ein Konzept bzw. eine Devisierung erstellen zu lassen inkl. Umbau der Einfamilienhäuser auf Warmwasserversorgung über die neue Heizung. Diese Kosten für den Umbau der Einfamilienhäuser für die Warmwasserproduktion von Elektroboilern auf Zentralheizung können wir nur grob abschätzen. Es ist mit einer Investition von rund CHF 250'00.00 zu rechnen für den Umbau der 62 Einfamilienhäuser.

Bei der Umsetzung der Variante Pellet und thermische Solaranlage stehen Ihnen vom Kanton grosszügige Fördergelder zu. Bedingung dafür ist bei der Variante Pellet einen GEAK-plus Ausweis über die gesamte Wohngenossenschaft zu erstellen. Diese könnte durch die IWB-Energieberatung erstellt werden.

Der Vorstand wird nach intensivem „Studium" des in der IWB-Analyse enthaltenen „Zahlenmaterials" in der nächsten Zeit gefordert sein. Ob allerdings die im Bericht vorgeschlagenen „ehrgeizigen" Zeitvorstellungen realistisch sind, wagt der Vorstand stark zu bezweifeln. („Wir" sind keine hauptamtliche Verwaltung!) Bevor aber irgendwelche Beschlüsse gefasst werden, wird der Vorstand mit einem Konzept an die Genossenschafterinnen und Genossenschafter gelangen.

Grossratsbeschluss: Aufhebung der Speziellen Bauvorschriften Nr. 149 für den Vorderen Jakobsberg, Neufestsetzung des Bebauungsplans

Geschafft! Die jahrelangen Bemühungen für die Aufhebung der sehr restriktiven Speziellen Bauvorschriften Nr. 149 für den Vorderen Jakobsberg haben sich gelohnt. In der Januarsitzung 2013 hat der Grosse Rat auf Antrag der Bau- und Raumplanungskommission beschlossen, die oben erwähnten Bauvorschriften abzuschaffen, die es verunmöglichten, Erweiterungen, Änderungen, Anbauten, Velodächli, Solaranlagen und Vieles mehr, die in den Plänen nicht vorgesehen waren, bewilligen zu lassen. Gleichzeitig setzte er neu einen Bebauungsplan für den Jakobsberg fest. Dieser neue Bebauungsplan wurde in Zusammenarbeit mit dem Hochbau- und Planungsamt, Vertretern politischer Parteien und Vorständen der Wohngenossenschaften erarbeitet. Wir verzichten an dieser Stelle, auf den neuen Bebauungsplan einzugehen, wurde dieser doch im letzten Jahresbericht (s. 4 - 6) ausführlich aufgeführt. Wir danken an dieser Stelle nochmals den beiden Volksvertretern, den Herren Christophe Haller (FDP) und Jörg Vitelli (SP), die es dank einer Motion im Grossen Rat ermöglicht haben, dass das „ganze Geschäft" ins Rollen kam und ohne deren Engagement es nie zu diesem für uns sehr erfreulichen Grossratsbeschluss gekommen wäre.

Mit dem neuen Bebauungsplan für den Vorderen Jakobsberg werden nun in baulicher Hinsicht nicht einfach „Tür und Tor" geöffnet. Es können neu aber ab sofort gut begründete und fundiert dargelegte Baugesuche von Amtes wegen bewilligt werden. Wir sind gespannt, wie das dann in der Praxis aussehen wird. Genossenschaftsintern weisen wir an dieser Stelle unsere Mieterinnen und Mieter darauf hin, dass für sämtliche Baugesuche, z.B. Velounterstände, Gartenhäuschen, Terrainanpassungen usw. zuvor beim Vorstand das O.K. eingeholt werden muss. Sollte der Vorstand aus wichtigen Gründen mit einem „Bauanliegen" nicht einverstanden sein, lohnt es sich nicht, ein offizielles Baugesuch einzureichen!

Die Zukunft wird auch zeigen, was uns das revidierte Denkmalschutzgesetz bringen wird. Ein Bundesgesetz „zwingt" die Kantone, ein Denkmalverzeichnis zu führen. Es wird im Gesetz präzisiert, dass nur „besonders erhaltenswerte" Denkmäler ins Denkmalverzeichnis eingetragen werden. Was heisst das bezüglich Jakobsberg? „Uns" wurde in den letzten Jahren von Staatsvertretern immer wieder klar gemacht, wie wichtig der Erhalt des

Siedlungscharakters unserer Wohngenossenschaft sei. Sehen das auch die „Denkmalpfleger“ so? Und was macht den Siedlungscharakter aus, was würde ihn beeinträchtigen? Viele offene Fragen. Besteht nach einer allfälligen Aufnahme unsrer Liegenschaften ins Denkmalverzeichnis die „Gefahr“, dass die Liberalisierung der Bauvorschriften mit dem neuen Bebauungsplan wieder indirekt rückgängig gemacht wird? Wir hoffen es nicht. Auf alle Fälle sieht das vom Grossen Rat am 14. November 2012 revidierte Denkmalschutzgesetz vor, dass die Eintragung ins Verzeichnis neben einer behördlichen Verfügung auch mittels eines öffentlich-rechtlichen Vertrags zwischen dem zuständigen Amt und der Eigentümerschaft über einen Bebauungsplan erfolgen kann, was dem Liegenschaftseigentümer doch ein gewisses Mitspracherecht einräumt (!?). Wir wollen an dieser Stelle aber nicht allzu schwarz malen, haben doch die Verantwortlichen des Denkmalschutzes nach der Erarbeitung des im ersten Abschnitt dieses Kapitels erwähnten Bebauungsplans, den der Grosse Rat im Januar beschlossen hat, keine Einsprache erhoben. Auch im Rat wurden diesbezüglich keine Voten abgegeben.

Gleichzeitig mit der Revision des Denkmalschutzgesetzes stimmte im November 2012 der Grosse Rat dem Antrag des Regierungsrates auf Ergänzung des Baugesetzes zu. Dort wurde im § 37 ein neuer Absatz 4ter eingefügt, in dem es heisst, dass sorgfältig in die Dächer integrierte Solaranlagen bei Gebäuden (s.u.a. Unterkapitel „Photovoltaikanlagen auf den Einfamilienhäusern“ im oben erwähnten IWB-Bericht) ausserhalb der Altstadt zulässig sind. Dadurch wird die Installation von Solarzellen und Photovoltaikanlagen auch in Schutzzonen ermöglicht, sofern sich entsprechende Anlagen in die Dachlandschaften eingliedern lassen.

Glasfaser-Erschliessung unserer Genossenschaft durch die Swisscom

Das Thema „Glasfasererschliessung unserer Genossenschaft“ kann nun in diesem Jahresbericht endlich als abgeschlossen erklärt werden. Nachdem nach den langwierigen Vertragsverhandlungen mit unserem Dachverband SVW die Anschlussarbeiten im Berichtsjahr wieder aufgenommen werden konnten, sind nun alle Mehrfamilienhäuser im Keller angeschlossen worden. Bei den Einfamilienhäusern wurden die Glasfaserkabel nur bis in die Keller der an die Birseckstrasse angrenzenden „Kopfbauten“ gelegt.

Rückblickend war für die zuständigen Veraltungskommissionsmitglieder der Anschlussverlauf wie eine „Zangengeburt“. Es lässt sich an dieser Stelle nicht auflisten, welche Schwierigkeiten im Verlauf der Arbeiten auftraten, welche Entscheidungen jeweils an Ort und Stelle gefällt werden mussten. (Wo wird gegraben? Wo werden die Kabel durchgeführt? Wo soll der Anschlusskasten montiert werden? Wem gehört „dieser“ nicht angeschriebene Keller? Wer informiert die Mieterinnen und Mieter? usw.) Der Aufwand, den die Verwaltungskommissionsmitglieder treiben mussten, war im Voraus nicht zu erahnen!

Anfangs 2013 konnten anlässlich einer Begehung mit den Vertretern der Swisscom und der Baufirma Pelucchi die Installationen abgenommen werden. Es müssen lediglich die

provisorischen Teerbeläge noch durch definitive ersetzt werden. Diese Arbeiten werden aber erst in der warmen Jahreszeit ausgeführt.

Die Genossenschafterinnen und Genossenschafter, die einen Swisscom-Glasfaseranschluss wünschen, können ab ca. Mitte 2013 „bedient“ werden. Die Swisscom übernimmt dann die Installationen bis zur ersten Steckdose. Weitere Installationen gehen zu Lasten der Mieterinnen oder Mieter. Wünscht jemand einen Anschluss in „seinem“ Einfamilienhaus, muss vom Keller der Liegenschaft an der Birseckstrasse aus eine Leitung zum Einfamilienhaus desjenigen/derjenigen Mieters/Mieterin gezogen werden, die/der den Swisscom-Anschluss wünscht, im Extremfall durch alle zwischen der Birseckstrasse und der Emil Angst-Strasse liegenden Häuser!

Da die Vertragsverhandlungen der IWB, die zusammen mit der Swisscom für die Glasfasererschliessung verantwortlich zeigen, mit andern Anbietern noch nicht abgeschlossen sind, können vorläufig keine anderen Firmen das Glasfasernetz benutzen. So hat der Mieter/die Mieterin noch keine Wahlmöglichkeit, ausser: wie bis anhin bei Cablecom (auf deren Leitung) zu bleiben oder neu zu Swisscom zu wechseln.

Mittelfristig – wenn der Vertrag zwischen der Genossenschaft und der Cablecom abläuft, respektive gekündigt werden kann – werden die Genossenschafterinnen oder Genossenschafter selber den Anschlussvertrag mit dem von ihm/ihr gewünschten Anbieter abschliessen „müssen“. Dann wird im Mietvertrag (unter der Rubrik „Nebenkosten“) der Anschlussbetrag „verschwinden“. Das wird dann für unsere Finanzverwaltung eine grosse Erleichterung sein, müssen dann nicht immer wieder – wie bis anhin – Mietverträge, Buchungen im System etc. geändert werden, wenn jemand beschliesst, den Anbieter zu wechseln, die Dose plombieren oder deplombieren zu lassen.

Verwaltungstätigkeit

Erneuerungs- und Reparaturarbeiten bei Mieterwechseln

Sanierungs- und Reparaturarbeiten bei Mieterwechsel

Bitte beachten Sie die ausführlichen Erläuterungen zu den finanziellen Auswirkungen im Abschnitt „Finanzen“ in dieser Broschüre.

- 1x 5-Zimmer-EFH Typ C (neu 4 1/2 –Zimmer): komplette Sanierung, Innenausbau, Kaminabbruch, neue Küche, Kellerabsenkung, neues Bad
- 1x 4-Zimmer-EFH Typ B; komplette Sanierung, Innenausbau, Kaminabbruch, neue Küche, Kellerabsenkung, neues Bad, neue Dusche im OG
- 1x 4-Zimmer-EFH Typ A; Renovation Decke/Wände, neue Bodenbeläge
- 1x 3-Zimmer-Wohnung; Renovationsarbeiten Decken/Wände, Kaminabbruch, neue Küche
- 1x 3-Zimmer-Wohnung; Renovation Decke/Wände, neue Bodenbeläge
- 1x 2-Zimmer-Wohnung; Renovation Decke/Wände, neue Bodenbeläge

Allgemein

Der Vorstand hat beschlossen, bei einer Totalsanierung eines Einfamilienhauses Typ B, die nicht tragende Wand zwischen Küche und Badezimmer zu verschieben. Das Badezimmer ist nämlich überdimensional gross, da es zur Bauzeit zusätzlich als Waschküche konzipiert worden ist. Nach dem Verschieben der Wand ist das Badezimmer immer noch gross genug und hat Platz für einen Doppelwaschtisch. Die Küche andererseits profitiert von der grösseren Fläche. Damit der nun grössere Küchenraum besser genutzt werden kann, wurde zudem die Türe vom Wohnzimmer zur Küche um die gleiche Distanz wie die Wand verschoben. So entstand z.B. mehr Platz für einen Küchentisch oder zusätzliche Küchenmöbel.

Der Vorstand hat weiter beschlossen, in den Wohnungen der Mehrfamilienhäuser bei Mieterwechsel Trittschallisolationen einbauen zu lassen, da die heutigen Ansprüche an den Schallschutz bei weitem nicht erfüllt werden können.

Zum zweiten Mal hat der Vorstand die Bewilligung erteilt, im Einfamilienhaus Typ A die Wand zwischen Küche und Wohnzimmer für einen Durchgang aufzubrechen. So haben die Bewohner direkten Zugang von der Küche ins Wohnzimmer – das ja oft auch als Esszimmer verwendet wird – ohne Umweg über den Eingangsbereich. Dieser Durchbruch wurde zwischen der Mieterschaft und der Genossenschaft vertraglich geregelt!

Reparaturarbeiten / Innenausbau

- 1x 4-Zimmer-EFH Typ A; Schimmelbehandlung im Badezimmer
- 2x 4-Zimmer-EFH Typ B; Schimmelbehandlung in Badezimmern
- Büroräumlichkeiten Zur Gempenfluh 36; Keramische Plattenbeläge auswechseln wegen Bauschäden
- 2 Wohnungen Seltisbergerstrasse 6; Keramische Plattenbeläge auswechseln wegen Wasserschaden
- Wohnungseingangstüren MFH; Türfälze streichen wegen Rissbildung, dazu weitere Informationen in Abschnitt „Sonstige Sanierungs-/Reparaturarbeiten, Austausch von Geräten“.

Gesuche von Mieterinnen und Mietern für Malerarbeiten

- 1x 4-Zimmer-EFH Typ A; 3 Zimmer OG, Bad, Treppe und Vorplatz OG
- 1x 4-Zimmer-EFH Typ A; Wohnzimmer, Treppe und Vorplatz OG
- 1x 4-Zimmer-EFH Typ B; Treppe und Vorplatz OG und EG
- 1x 4-Zimmer-EFH Typ B; Wohnzimmer, Bad, Treppe und Vorplatz OG und EG
- 1x 4-Zimmer-EFH Typ B; Wohnzimmer, Küche, Esszimmer, Vorplatz EG und OG
- 1x 4½-Zimmer-EFH Typ C; Wohnzimmer, Treppe und Vorplatz OG; Bad
- 1x 5-Zimmer-EFH Typ C; Küche, Esszimmer, Vorplatz EG
- 1x 2-Zimmer-Wohnung; 1 Zimmer

Einbruchschäden

- Auch 2012 waren, wie im Jahr zuvor, wegen Einbruchschäden mehrere Fensterreparaturen nötig.

Sonstige Sanierungs- und Reparaturarbeiten, Austausch von Geräten

Reparaturen / Ersatz und Unterhalt von Geräten

Auf Grund der Meldung einer Mieterin, die Wohnungstüre liesse sich – vor allem im Winter – nur schwer schliessen, stellte die Verwaltungskommission anlässlich einer Besichtigung fest, dass sich die aufeinander geleimten Schichten der erst vierzehn Jahre alten Türe zu lösen beginnen. (s. Bild)

Daraufhin mussten sämtliche Aussentüren der Mehrfamilienhäuser kontrolliert werden. Dabei wurde festgestellt, dass die gemeldete Türe als einzige in so einem schlechten Zustand ist. Diese Türe kann nicht mehr repariert, sondern muss ersetzt werden! Zurzeit steht noch nicht fest, resp. wurde noch nicht entschieden, wie viele Wohnungstüren der Firma MEVO ersetzt werden müssen und wie viele repariert werden können. Es wurden lediglich jene Türen, welche „nur“ Haarrisse aufwiesen, vorzeitig gestrichen (s. letzter Punkt im Kapitel „Reparaturarbeiten / Innenausbau“). Weitere Reparaturarbeiten und der Austausch von Wohnungstüren erfolgen im Jahr 2013. Bis Redaktionsschluss steht auch noch die Stellungnahme der Firma Mevo aus!

Ersatz von Geräten

- 4-Zimmer-EFH Typ C: 1 neuer Kühlschrank
- 4-Zimmer-EFH Typ C: 2 neue Dampfabzüge
- MFH-Gebäude: 2 neue Waschmaschinen
- MFH-Gebäude: 2 neue Kochherde
- MFH-Gebäude: 1 neuer Dampfabzug

Periodische IWB Kontrollen / Mängelbehebungen

- 4-Zimmer-EFH Typ A: 2 Kontrollen
- 4-Zimmer-EFH Typ B: 11 Kontrollen
- 4-Zimmer-EFH Typ C: 6 Kontrollen

Der Zeitraum der Mängelbehebungen wird sich bis ins Jahr 2013 erstrecken.

Wohnungskontrollen

Bei den jährlichen Wohnungskontrollen hat die Verwaltungskommission wie letztes Jahr nur wenige Mängel zur Kenntnis nehmen müssen. Die Reparaturarbeiten im Apparate- und Elektrobereich konnten bis Ende 2012 ausgeführt werden.

Garantiearbeiten bei den 2009 neu eingebauten Küchen (Fortsetzung)

Die meisten festgestellten Mängel konnten im Berichtsjahr behoben werden, so zum Beispiel die an den Küchendecken des Haustyps C festgestellten Ausbrüche/Risse bei den Schrauben, mit denen die Gipsplatten am Untergrund befestigt worden sind.

Leider sind aber noch nicht alle schadhaften Glasrückwände ersetzt worden. Da handelt es sich um eine „leidige Geschichte“: Die rückseitige Beschichtung an den Glaswänden lösen sich nach und nach: Kaum sind Platten ausgetauscht worden, kann man an anderen Stellen weitere Abplatzungen feststellen. Der Vorstand hat vom Küchenbauer verlangt, dass „sein“ Glaslieferant vollumfänglich für den Ersatz und die dabei entstehenden Kosten aufkommen muss. Zudem sind Schäden an den angrenzenden Wänden, die beim Auswechseln der Gläser entstehen, von der Glasfirma zu beheben. Der Vorstand hat moniert, dass auch später auftretende Schäden vollumfänglich vom Lieferanten übernommen werden müssen.

Waschhäuser

Im Waschhaus der EFH feiert unser Avro-Tumbler sein 60-jähriges Jubiläum! Er läuft und läuft und läuft und läuft …..

Die Herstellerfirma, die Albert von Rotz AG an der Friedensgasse 64 in Basel hat 1975 ihre Geschäftstätigkeit eingestellt. Doch der „Avro dry tumbler“ von 1953 funktioniert immer noch!

Die Energieklasse kann nicht ermittelt werden, dürfte aber so bei Klasse G angesiedelt sein. Trotzdem ist der Tumbler bei unseren Mietern beliebt, kann doch problemlos ein Duvet oder ein Schlafsack getrocknet werden.

Modernere Geräte verfügen leider nicht über eine so lange Lebensdauer. So mussten im vergangenen Jahr zwei alte AEG Waschmaschinen durch neue Miele Geräte ersetzt werden (EA18 + EA24).

Manchmal lässt auch die nachträgliche Reinigung der Geräte zu wünschen übrig, was für deren Lebensdauer auch nicht förderlich ist.

Aussenbereich

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

Ein- und Mehrfamilienhäuser

- Sämtliche Dächer wurden kontrolliert.
- Dachrinnen wurden gereinigt.
- Rückschnitt der jungen Obstbäume
- Die Buchenhecken wurden hinter den Stellriemen um 10-15 cm eingekürzt.

Mehrfamilienhäuser

- EA18: Hauseingangstüre musste repariert werden.

- EA20: Beseitigung von Rattenplage im Garten durch Spezialfirma
  Reparaturen an äusserem Treppenabgang
- EA22: Reparaturen an äusserem Treppenabgang
  Dachbalkenaussparung gegen Vögel abgedichtet
- EA24: Hauseingangstüre musste repariert werden.
  Reparatur an 2 Lamellenstoren von Blumenfestern
- EA35: Reparatur an Lamellenstoren von Blumenfenstern
  Reparatur an Gurtenaufroller von Rollladen
  Fallstrang und Dachwassersammler gereinigt
  Rückschnitt der Sträucher hinter dem Haus
- B59: Diverse Gartenarbeiten
- ZG36: Reparatur von Lamellenstoren
- Es wurde ein neuer Containerplatz erstellt und ein neuer Container gekauft.

Einfamilienhäuser

- EA9: 2 Tannen mussten gefällt werden.
  Gerissener Stoff von Sonnenstoren wurde ersetzt.
  Naturgartenmauer musste saniert werden.
- B8: Reparatur an Fenster
- B10: Eine Lärche musste gefällt werden.
- B20: Diverse Fensterreparaturen
- B21: Sonnenstoren wurde neu ausgerichtet.
- B25: Schliesszylinder an Haustüre wurde ersetzt.
- B2 + B31 + B38: Einbruchschäden
- B53: Es wurde ein neuer Sonnenstoren montiert.
  Reparatur der äusseren Treppe

Zudem

- Jährlicher Service und Reparatur der Gartenmaschinen
- Entleerung von 44 Grünabfuhr-Containern

Immer wieder befahren grössere Fahrzeuge die Wiese zwischen den Mehrfamilienhäusern EA 18 und EA 20 und hinterlassen – je nach Witterung – mehr oder weniger tiefe Fahrspuren.

Der Grund sind falsch parkierte Fahrzeuge in der Emil Angst-Strasse. Da das letzte Parkfeld vor der Kreuzung grösser ist als für ein Auto, aber deutlich kleiner als für zwei, stationieren immer wieder Automobilisten („einheimische“ wie auswärtige) ihre Fahrzeuge zu nahe an die Kreuzung und dies hat zur Folge, dass z.B. die Kehrrichtabfuhr über unser Grundstück ausweichen muss.

Der Unterzeichnende hat deshalb sowohl das Bau- und Verkehrs- wie das Polizei- und Sicherheitsdepartement ersucht, das Parkfeld zu verkleinern. Dies soll nun im Verlauf des Jahres 2013 geschehen. Wir hoffen, dass dann die Autobesitzer die neue Signalisierung respektieren!

Heizung

Wartungen

- von Brenner 1 + 2 wurden ausgeführt.
- von Kessel 1 + 2 wurden ausgeführt.
- Rohrreinigung durch Kaminfeger

Reparaturen

- B59: Stellantrieb für die Brennerregulierung wurde ersetzt.
  Umbau des Heizverteilers
  Am Ausdehnungsautomat wurde die Wartung ausgeführt.
- S6: Servicearbeiten am Gasbrenner wurden ausgeführt.
  Gebläse wurde ersetzt.
- ZG36: Servicearbeiten am Gasbrenner wurden ausgeführt.
- EA35: Wärmezähler am Boiler wurde ersetzt.
- EA22: Die Umwälzpumpe wurde ersetzt.

neue Heizverteilung

Allgemein

Immer wieder versagen Thermostate an den Zimmerradiatoren ihren Dienst. Das zuständige Verwaltungskommissionsmitglied avisiert jeweils den Servicemonteur umgehend und verlangt, dass dieser mit den Mieterinnen oder Mieter telefonisch einen Termin vereinbart. Oft ist aber niemand zuhause erreichbar und dann entsteht der Eindruck, dass seitens des Vorstands nicht reagiert wird. Diejenigen, die schadhafte Thermostate melden, sind deshalb gebeten mitzuteilen, wie sie am besten zu erreichen sind (Handy- oder Geschäftsnummer, Nachbar...).

Wasserrohrbruch vor der Liegenschaft Emil Angst-Strasse 35 und Folgeschäden vor und in diesem Haus

Am Sonntag, 15. April, meldete ein Mieter der Liegenschaft Emil Angst-Strasse 35, dass sich auf der Wiese vor dem Mehrfamilienhaus ein grosses Loch gebildet habe, das sich mit Wasser fülle. Die aufgebotenen Pikettmonteure der Industriellen Werke konnten auf Anhieb nicht feststellen, woher das Wasser kam. Der aufmerksame Mieter regte zudem an, man solle im Keller nachschauen, ob dort Wasser eingetreten sei. Die Keller, die ebenerdig liegen, wurden nicht betroffen, hingegen füllte sich das in den Vorstandsräumlichkeiten tiefer gelegene Archiv mit Wasser. Dieses trat aus der Umhüllung der Heizungsrohre wie aus einem Wasserhahn! Die Feuerwehr musste aufgeboten werden, um das „Hallenbad“ im Archiv wieder auszupumpen. Gleichzeitig suchten Spezialisten der IWB das Leck in der Wasserleitung. Nach einiger Zeit stellten sie vor der Liegenschaft Emil Angst-Strasse 24 (!) einen Rohrbruch fest. Sofort wurde für die Mehrfamili-

enhäuser die Wasserzufuhr unterbrochen und auf der Kreuzung Emil Angst-Strasse/Birseckstrasse eine provisorische Wasserentnahmestelle installiert, damit die betroffenen Bewohnerinnen und Bewohner „nicht auf dem Trockenen sitzen“ mussten. Die Emil Angst-Strasse musste aufgegraben werden, um wenigstens eine provisorische Reparatur zu ermöglichen. Erst am späteren Abend konnte für die Anwohner „Entwarnung“ gegeben werden, nicht aber für die Vorstandsmitglieder. Diese mussten im Archiv dafür besorgt sein, dass keine Akten beschädigt werden und dass die von der Feuerwehr zur Verfügung gestellten Saugmatten von Zeit zu Zeit gewechselt werden. Die Sanitärfirma Ari stellte sofort Luftentfeuchter zur Verfügung. Letztere blieben für mehrere Wochen in Betrieb. Schäden sind dank rechtzeitigem Reagieren des Mieters nicht entstanden. Weshalb das grosse Loch entstanden ist, darüber liess/lässt sich nur spekulieren, bis am 23. Dezember vom selben Mieter ein weiteres Loch auf der Wiese vor der Liegenschaft EA 35 gemeldet wurde. Dieses Loch füllte sich aber nicht mit Wasser wie jenes vom Monat April. Trotzdem wurde wieder die Pikettmannschaft der IWB alarmiert.

Es konnten aber mittels Messungen keine Lecks festgestellt werden. Dafür stellte der Vorstand nach näherer Untersuchung des Lochs fest, dass im Untergrund der Wiese Mauerreste festzustellen sind. Das lässt die Vermutung zu, dass, nachdem der ehemalige Bauernhof, auf dessen Grund heute unsere Liegenschaften stehen, aufgehoben wurde, gewisse Gebäudeteile oder Nebengebäude nicht vollständig entfernt, sondern nur ebenerdig abgetragen worden sind. Das lässt auf Hohlräume schliessen, in welche weggespültes Erdreich dringen kann. Das wäre also des Rätsels Lösung für die Löcher und lässt vermuten, dass je nach Bodenfeuchtigkeit (starker Regen, viel Schnee...) weitere „Dolinen“ entstehen könnten.

Autoeinstellhalle

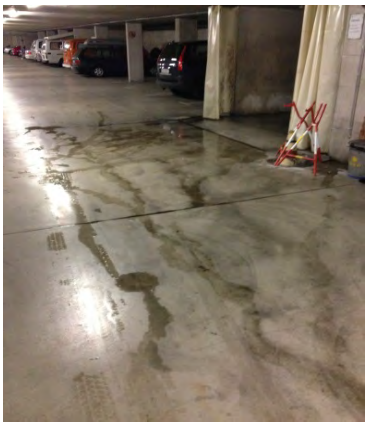
Leider verschaffte auch die Technik der Autoeinstellhalle den Verantwortlichen so manchen unvorhersehbaren Arbeitseinsatz. Des Öfteren versagte die Torsteuerung der unteren Einstellhalle ihren Dienst, wobei die Ursachen verschiedener Art waren (schwergängiges Rolltor, Drahtbruch, Schlüsselschalter defekt, etc.).

Einmal musste die Kanalreinigung den Pumpensumpf und die wenigen Wasserschächte reinigen, da beim Tor eine knöcheltiefe Wasserlache entstanden ist.

Dabei wurde festgestellt, dass die Ablaufrohre im Ölabscheider mit Bauschaum gefüllt waren. Es ist bis heute rätselhaft, woher dieser Bauschaum stammte.

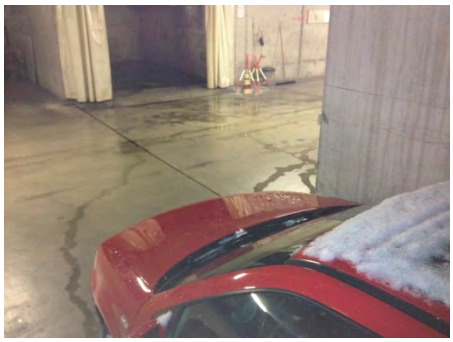
Die alten mechanischen Zeitschalter der Beleuchtung mussten ersetzt werden, da diese manchmal hängen geblieben sind und deshalb das Licht und die Lüftung tagelang in Betrieb waren.

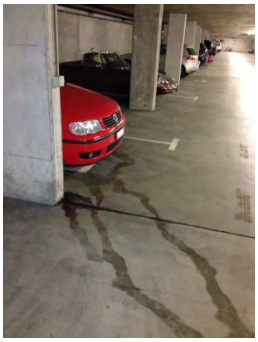
Kurz vor Jahresende bescherten uns einige unerklärbare Fehlalarme der Brandmeldeanlage eine saftige Rechnung der Feuerwehr. Diese rückte in einer Nacht viermal aus, bevor sie endlich einen Verantwortlichen der Wohngenossenschaft informierten. An dieser Stelle möchten wir wieder einmal darauf hinweisen, dass es feuerpolizeilich verboten ist, brennbare Gegenstände auf dem Einstellhallenplatz zu lagern. Ausnahmen sind Autozubehör wie Winterräder, Gepäckträger etc.



Wie wir schon in den letzten Jahresberichten mitgeteilt haben, dringt immer wieder Wasser ins Untergeschoss der der Rettung Basel „gehörenden“ Zivilschutzanlage. Aus Sicht der Ingenieure ist es jedoch nicht dringend notwendig, sofort bauliche Massnahmen zu ergreifen. Man müsse lediglich die Situation „im Auge behalten“. Trotzdem hat der Vorstand beschlossen, im Bereich der Waschanlagen gegen die Halle Wasserauffang- resp. Ableitungsrinnen einbauen zu lassen. Diese Arbeiten werden im 2013 ausgeführt werden. Es ist dann zu hoffen, dass nicht immer wieder grössere Wassermengen aus der Waschanlage in die Halle fliessen und dort durch die Haarrisse in die Zivilschutzanlage rinnen.

Im Winter raten wir zudem den Autobenützern, den Schnee in der Waschanlage abzuspritzen, bevor sie ihr verschneites Fahrzeug auf ihren Abstellplatz stellen, denn wie oben bez. Wasser aus der Waschanlage erwähnt wird, rinnt auch der getaute Schnee in den Hallen durch die Ritzen ins darunter liegende Geschoss!





Wartung/Reparaturen in der Autoeinstellhalle:

- Lüftung 2x jährlich
- Eingangstor 1 + 2 1x jährlich
- Alarmanlage 1x jährlich
- Wartung der Feuerlöscher
- Es wurde ein Feuerlöscher ersetzt.
- 18 Rauchmelder wurden ausgewechselt.
- Minuterien und Lichttaster wurden ersetzt.
- An der Schlüsselsäule wurde ein Schwenktaster für Einbau-Kaba-Zylinder ausgewechselt.
- Eine Kanalreinigung wurde ausgeführt.
- Es wurde eine Kanalfernsehuntersuchung ausgeführt.
- Beim Waschplatz wurden Sanier-Bohrungen gemacht.
- Ein neuer Laubbläser wurde gekauft.
- Entleerung von 7 Abfallcontainern
- 4x Ausrückung der Feuerwehr wegen Fehlalarm

Finanzen

Im Abschnitt „Erneuerungs- und Reparaturarbeiten bei Mieterwechseln“ wurde erläutert, wie unsere Häuser und Wohnungen grosszügig renoviert werden. Das Absenken und Betonieren der Keller, das Verschieben oder Entfernen von Wänden, Erneuerungen von Böden, elektrischen Leitungen, Steckdosen, Küchen, Badezimmern usw. hinterlassen Spuren bei den **Unterhaltskosten**.

Unsere Liegenschaften wurden vor ca. 70 Jahren gebaut. Für die damalige Zeit waren die Räume und der Ausbaustandard grosszügig. Die Mietzinsen waren entsprechend hoch. Ein guter Arbeiter wendete für den Mietzins einen Drittel des Lohnes auf. Es verwundert deshalb nicht, dass damals auch Ärzte, Professoren, Juristen und andere Akademiker in unserer Siedlung wohnten. Heute haben sich aber die Ansprüche der Leute an den Wohnraum fundamental geändert. Wir haben uns an mehr Wohnraum gewöhnt. Jedes Kind braucht sein eigenes Zimmer. Die BewohnerInnen baden oder duschen mehr als einmal pro Woche. In einer Wohnung gibt es mehr als nur einen Radio oder Fernsehapparat. Eine Zimmerraumtemperatur von 18 Grad wird nicht mehr als angenehm empfunden.

In den Jahren 1998 bis 2001 wurden die Gebäudehüllen unserer Liegenschaften saniert. Man begnügte sich nicht mit einer „Pinselrenovation“. Es gab neue und isolierte Dächer, isolierte Fassaden, neue Fenster und Türen, grössere Terrassen, Pergolen, Schöpfli und Sitzplätze usw. Zur Finanzierung dieser Arbeiten wurden neue Hypotheken aufgenommen. Um die höheren Hypothekarzinsen bezahlen zu können, mussten die Mietzinsen um ca. 30% erhöht werden. Heute möchte niemand mehr auf den Mehrwert, den die Gebäudehüllensanierung brachte, verzichten.

Nun haben wir sehr gut aussenrenovierte Gebäude. Innerhalb der vier Wände ist bis vor nicht allzu langer Zeit ausser ein paar „Pinselrenovationen“ nicht viel passiert. Das ist auch der Grund, warum der Vorstand bei Mieterwechseln die Gelegenheit nützt, die Objekte innen von Grund auf zu renovieren und auf einen möglichst zeitgemässen Stand zu bringen. Auch diese Innenrenovationen bedingen für diese Objekte höhere Mietzinsen. Die Reaktionen der neuen MieterInnen auf die grosszügigen Renovationen sind durchwegs positiv. Wenn wir zufriedene MieterInnen haben, werden diese auch länger bei uns bleiben, und dadurch werden wir auch weniger MieterInnenwechsel haben, was später wieder Geld spart. Die teureren neu vermieteten Wohnungen und Häuser sind immer noch sehr konkurrenzfähig, das zeigen unsere Wartelisten.

Aus den eben erwähnten Gründen d.h., wegen den sanierten und neu vermieteten Objekten, sind die **Mietzinseinnahmen** im Jahr 2012 gegenüber 2009 um fast 110‘000 Franken gestiegen. Seit der letzten Mietzinserhöhung im Oktober 2002 mussten wir hingegen keine generellen Mietzinserhöhungen mehr vornehmen. Sollten auf dem Hypothekarmarkt in nächster Zeit keine grossen Änderungen eintreten, werden wir auch mittelfristig keine Mietzinserhöhungen ankündigen müssen. Dies würde auch nicht sofort der Fall sein, sollten Hypothekarzinserhöhungen bevorstehen, da das Finanzteam die Hypothekarschuld auf mehrere gestaffelt ablaufende günstige Festhypotheken aufgeteilt hat. Diese Informationen an die Genossenschafterinnen und Genossenschafter gibt diesen auch in nächster Zeit Sicherheit für ihr privates Familienbudget!

Durch konsequentes Amortisieren und dank – wie im obigen Abschnitt erwähnt – günstigen Zinssätzen für unsere Hypotheken, sind die Auslagen für **Hypothekarzinsen** weiter gesunken.

Erfreulicherweise wurden wieder mehr Eigenleistungen durch GenossenschafterInnen geleistet. Dadurch sind die **Personalkosten** wieder leicht gestiegen. Auf der anderen Seite mussten wir diese Arbeiten nicht teuer einkaufen.

Die Auslagen für die **Steuern** bei Bund und Kanton sind höher als budgetiert. Der Grund liegt in den definitiven Veranlagungen für die Jahre 2009, 2010 und 2011, die erst Ende 2012 bei uns eingegangen sind. Die Steuerbeträge für diese Jahre waren etwas höher als von uns angenommen.

Ausblick

Wie im ersten Teil dieses Berichts bereits erwähnt wurde, werden die Heizungserneuerung sowie ein Energiekonzept im Jahr 2013 ein Schwerpunkt-Traktandum an den Vorstandsitzungen sein.

Ein weiteres Traktandum betrifft die Gebäudehüllen: Da diese schon vor einiger Zeit, nämlich in den Jahren 1998 bis 2001, saniert worden sind, hat der Vorstand beschlossen, mit der damals federführenden Firma Gruner AG anlässlich einer Begehung den allgemeinen Zustand zu überprüfen. Wo hat es Schwachstellen? Wo muss „nachgebessert“ werden? Was muss erneuert werden? usw.

Auch die Autoeinstellhalle wird uns weiterhin beschäftigen: Die Wasserablaufrinnen bei den Waschanlagen sollen (wie oben erwähnt) installiert werden. Zudem muss der Zustand der Alarmanlage im Auge behalten werden. (S. u.a. die oben beschriebenen Fehlalarme.) Gewisse Ersatzteile sind schon heute nicht mehr erhältlich...

Da der Aufwand und damit die zeitliche Beanspruchung für die Vorstandsmitglieder von Jahr zu Jahr grösser werden und dabei ein immer umfassenderes Knowhow vorausgesetzt werden muss, stellt sich mittel- bis längerfristig die Frage, wie die Verwaltungstätigkeit optimal weitergeführt werden kann, wenn in Zukunft immer weniger bereit sein werden, ein solch aufwändiges Vorstandsmandat zu übernehmen. (Schon heute erhält der Vorstand bei einer Vakanz immer wieder von Angefragten, von denen man annimmt, dass sie sich für ein Vorstandsamt eignen, eine Absage mit der Begründung, dass sie schon anderweitig „viel um die Ohren“ hätten... oder aus familiären Gründen nicht zusagen wollen.) Der Vorstand hat aus diesen Gründen beschlossen, im Verlauf des Jahres 2013 eine interne Tagung mit einer externen Fachperson durchzuführen, um über Nachfolgeregelungen, andere Organisationsformen, eventuell extern zu vergebende Verwaltungsaufgaben usw. „nachzudenken“.

Schlusswort

Der Präsident dankt an dieser Stelle allen, die sich in irgendeiner Form für unsere Genossenschaft engagieren, vor allem aber seiner Vorstandskollegin und seinen fünf Vorstandskollegen für ihren grossen Einsatz für unser Gemeinwesen.

Peter Ruch, Präsident

Februar 2013

Unsere Zahlen auf einen Blick

Bilanz	2011		2012	
	Aktiven	Passiven	Aktiven	Passiven
Umlaufsvermögen	542'253.65		549'691.08	
Anlagevermögen	21'886'826.89		21'454'826.89	
Fremdkapital		20'079'417.89		19'624'548.28
Eigenkapital		2'349'662.65		2'379'969.69
	22'429'080.54	22'429'080.54	22'004'517.97	22'004'517.97

Betriebsrechnung	2011		2012	
	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
Liegenschaftsertrag		1'982'560.80		2'009'666.40
Liegenschaftsaufwand	1'800'196.71		1'802'663.13	
übriger Ertrag		1'664.70		1'403.39
übriger Aufwand	163'378.13		185'786.27	
Betriebsüberschuss	20'650.66		22'620.39	
	1'984'225.50	1'984'225.50	2'011'069.79	2'011'069.79

Statistische Kennzahlen der WG	2009	2010	2011	2012
Anlagevermögen in % des Gesamtvermögens	96.42	97.45	97.58	97.50
Eigenfinanzierungsgrad	8.81	10.01	10.48	10.82
Eigenkap. + langfr. Fremdk. in % des Anlagev.	101.23	100.65	100.52	100.29
Kassaliquidität	90.43	59.58	51.82	49.55
Liquidität	149.40	133.05	126.28	112.98
Durchschnittlicher Hypothekarzins der WG 1943	3.13	3.24	2.91	2.85
Hypothekarzins in % des Mietertrages	34.53	33.34	28.84	27.19
Unterhalt in % des Mietertrages	38.33	33.61	37.87	38.22
Abschreibung in % des Mietertrages	16.42	21.27	21.29	21.50
Cashflow in Fr.	316'421.70	436'075.96	442'650.66	454'620.39

Vorschlag des Vorstandes über die Verwendung des Betriebsüberschusses per 31.12.2012				
	2009	2010	2011	2012
1. Zuweisung an die statutarische Reserve	1'000.00	5'000.00	6'000.00	6'000.00
2. Zuweisung an die Spezialreserve	1'000.00	5'000.00	6'000.00	6'000.00
3. Verzinsung des zusätzl. AS-Kapitals	2'285.60	4'249.20	5'313.35	5'307.90
4. Vortrag auf neue Rechnung	78'204.23	83'031.99	86'369.30	91'681.79
	82'489.83	97'281.19	103'682.65	108'989.69

Bilanz

Konto			Aktiven	Passiven
Kasse, Post, Banken			241'074.96	
Debitoren			72'829.83	
Ausstehendes AS-Kapital			100'641.00	
Transitorische Aktiven			135'145.29	
Gebäude				
Einfamilienhäuser	1'312'000.00			
Mehrfamilienhäuser EA 18-29 und B 59	478'000.00			
Mehrfamilienhaus EA 35	187'000.00			
Fernheizungsanlage	1.00			
Garagen 1. Etappe	1'500.00			
Garagen 2. Etappe	18'500.00			
Auto-Einstellhalle	329'000.00			
Gempenfluh 36, Seltisbergerstrasse 6	6'637'000.00			
Waschhaus	1.00	8'963'002.00		
Sanierung 1997	495'000.00			
Sanierung 1998	2'620'000.00			
Sanierung 1999	2'350'000.00			
Sanierung 2000	2'830'000.00			
Sanierung 2001	3'480'000.00			
		11'775'000.00		
Grundstücke		690'602.89	21'428'604.89	
Maschinen und Mobilien			1.00	
Beteiligungswertschriften			26'221.00	
Kreditoren				116'736.43
Hypotheken				
Coop Festzinshypothek	4'000'000.00			
Coop Festzinshypothek	1'900'000.00			
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	488'000.00			
Coop Festzinshypothek	1'800'000.00			
Coop Festzinshypothek	1'300'000.00			
Coop Festzinshypothek	1'300'000.00			19'138'000.00
Transitorische Passiven				369'811.85
Anteilscheinkapital				2'013'080.00
Statutarische Reserven				115'900.00
Spezialreserve				142'000.00
Gewinn- und Verlustkonto				
Gewinnvortrag	86'369.30			
Betriebsüberschuss 2012	22'620.39			108'989.69
Total			22'004'517.97	22'004'517.97

Betriebsrechnung

Konto	2012		2013
	Rechnung	Budget	Budget
Mietzinseinnahmen	-2'009'666.40	-1'990'000.00	-2'030'000.00
Hypothekarzinsen	546'378.60	545'000.00	530'000.00
Baurechtszins	10'512.00	11'000.00	11'000.00
Unterhalt Total	768'178.98	740'000.00	800'000.00
Sanitär (Küchen, Bäder, Elektrisch)	*264'119.08*	*320'000.00*	*290'000.00*
Innen (Maler, Böden)	*341'140.47*	*280'000.00*	*350'000.00*
Aussen (Gebäudehülle, Umgebung)	*93'420.93*	*70'000.00*	*90'000.00*
Verschiedenes (Heizung, Waschen, Garagen)	*69'498.50*	*70'000.00*	*70'000.00*
Versicherungsprämien und Gebühren	37'469.85	38'000.00	38'000.00
Strom, Wasser, Abgaben	8'123.70	8'000.00	9'000.00
Abschreibungen (Liegensch. + Mob.)	432'000.00	430'000.00	440'000.00
Allgemeiner Zinsertrag	-1'403.39	-1'500.00	-1'500.00
Übriger, neutraler Ertrag	0.00	0.00	0.00
Steuern	63'513.25	56'000.00	58'000.00
Personalaufwand	29'772.55	22'000.00	30'000.00
Vorstandsentschädigung	56'000.00	56'000.00	56'000.00
Büro- und Verwaltungsunkosten	36'500.47	41'000.00	38'000.00
Renovationsrückstellung		25'000.00	
Betriebserfolg	22'620.39	19'500.00	21'500.00
Total	2'011'069.79	1'991'500.00	2'031'500.00

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 2012 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, 20. März 2013

François Zweiacker

Thomas Stacher

Organe

Vorstand	Präsident	Peter Ruch	2014
	Vizepräsident	Dieter Ganzmann	2013
	Sekretärin	Beatrice Stebler	2015
	Finanzen	Dieter Ganzmann	2013
	Finanzen	Andreas Vogt	2013
	Beisitzer	Werner Furrer	2015
		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
		Sabine Lehmann	2015
		Christoph Sutter	2015

Stiftung Hilfsfonds

Bilanz

	31.12.2012		31.12.2011	
	Soll	Haben	Soll	Haben
Kasse	9.10		20.90	
Postcheck	5'643.12		3'629.05	
Anlagekonto Coop	27'987.41		27'899.06	
Kontokorrent Coop	36'720.47		36'049.89	
Wertschriften	147'777.23		147'777.23	
Kursschwankungsreserve	-6'500.00		-6'500.00	
Verrechnungssteuer	560.84		2'719.76	
Debitoren	1'653.80		977.80	
trans. Passiven		570.60		120.00
Steuerverwaltung BS		1'149.75		2'249.75
Stiftungskapital am 1.1.2012		210'203.94		208'307.27
Gewinn per 31.12.2012		1'927.68		1'896.67
Stiftungskapital am 31.12.2012		212'131.62		210'203.94
	213'851.97	213'851.97	212'573.69	212'573.69

Erfolgsrechnung

		31.12.2012		31.12.2011	
		Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
Zuwendungen		2'139.60		1'200.00	
Steuern		1'329.25		1'100.00	
Bank- und Verwaltungsspesen		792.97		1'009.68	
Prüfungsgebühren	①	530.00		120.00	
Ausserordentlicher Aufwand		0.00		0.00	
Kursverluste		0.00		0.00	
Spenden von GenossenschafterInnen			1'410.00		1'505.00
div. Ertrag			0.00		0.00
Wertschriftenertrag			5'309.50		3'821.35
Ausserordentlicher Ertrag			0.00		0.00
Gewinn per 31.12.2012		1'927.68		1'896.67	
		6'719.50	6'719.50	5'326.35	5'326.35

① Die Prüfungsgebühren kosten neu Fr. 650.- gegenüber Fr. 120.- in früheren Jahren, also 441.7% mehr.
Neue Gebührenordnung der BSABB BVG- und Stiftungsaufsicht beider Basel (BSABB muss selbsttragend sein).

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

Basel, 10. April 2012 rie

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

Bericht der Revisionsstelle zur Eingeschränkten Revision der Jahresrechnung 2011 an den Stiftungsrat 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 2011 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 Einheit vorhandenen Unterlagen. Dagegen sind Prüfungen der betrieblichen Abläufe und des internen Kontrollsystems sowie Befragungen und weitere Prüfungshandlungen zur Aufdeckung deliktischer Handlungen oder anderer Gesetzesverstösse nicht Bestandteil dieser Revision.

Bei unserer Revision sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung nicht Gesetz und Stiftungsurkunde entspricht.

WG Treuhand AG, Basel

Ruedi Böhler,
Mandatsleiter, Revisionsexperte

Beat Guldimann
Revisionsexperte

Protokoll

Protokoll der 69. ordentlichen Generalversammlung der
Wohngenossenschaft 1943 Jakobsberg
vom 4. Mai 2012, 20 Uhr im Saal der Tituskirche

Begrüssung

Der Präsident, Peter Ruch, eröffnet um 20 Uhr die 69. ordentliche Generalversammlung und begrüsst die anwesenden Genossenschafterinnen und Genossenschafter und Gäste. Er bittet auf Zwischengespräche an den Tischen zu verzichten, da in den letzten Jahren immer wieder „Reklamationen" an den Vorsitzenden gerichtet wurden, dass wegen Gesprächen oder Zwischenbemerkungen oft nicht alles verstanden werden konnte.

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

Als **Stimmenzähler** werden Herr Sascha Fritz, B 41, und Frau Myrta Isenhardt, B 42, gewählt. Es sind wie an der letztjährigen GV 86 Stimmberechtigte (inkl. Vertretungen) anwesend. Das absolute Mehr beträgt 44.

Vertretungen:

Vertreten werden:		durch:	
Herr De Caro und Frau von Arb De Caro	B 14	Herrn Markus Mahlstein	B 16
Herr Urs Ebi und Frau Heidi Ebi	B 17	Frau Verena Gschwind	EA 7
Frau Karin Metzger	B 25	Frau Sandra Herzig	B 15
Frau Miriam Dalla Libera	B 51	Frau Naomi Mathis	B 49
Frau Olga Dönz	EA 20	Frau Rose-Mary Portmann	EA 20
Frau Sabine Lehmann	EA 22	Frau Renate Hürner	EA 17
Frau Theresia Argast	EA 24	Frau Ruth Gasser	EA 24
Frau Gabriela Krapf	EA 24	Frau Anna Kaiser	EA 20
Frau Andrea Räuchle	EA 24	Herr Armin Saner	B 20
Herr Hanspeter Spaar	EA 24	Herr Urs Stebler	B 2
Herr und Frau Hans und Clara Lüscher	EA 35	Herr Jörg Lüscher	EA 29
Herr David Broeker	ZG 36	Herrn Werner Strasser	ZG 36

Entschuldigungen:

Entschuldigt haben sich:			
Familie Cornelia und Mohammad Naji	B 30	Frau Gabriela Krapf	EA 24
Familie Daniel und Marja Solinger	B 33	Frau Andrea Räuchle	EA 24
Familie Milo und Judith Schierz	EA 1	Herr Hanspeter Spaar	EA 24
Frau Janine Dardel	EA 18	Frau Therese Herzig	EA 35
Frau Olga Dönz	EA 20	Familie Urs u. Yvonne Lutz	EA 35
Frau Sabine Lehmann	EA 22	Frau Mathilde Ritzmann	EA 35
Frau Theresia Argast	EA 24	Herr David Broeker	ZG 36

Zuzüge:

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

Herrn und Frau Christian Flierl und Danièle Meixner, B 3, Frau Vera Eichin, B 18, Frau Naomi Mathis, B 49, Herrn und Frau Francisco und Severine Coelho, B 53.

(Im Kalenderjahr 2012 sind bis zur Generalversammlung keine MieterInnen eingezogen.)

Auszüge:

Die Auszüge im Kalenderjahr 2011 sind im Jahresbericht erwähnt und werden nicht mehr namentlich erwähnt.

Traktanden

Der Präsident stellt fest, dass in der Einladung fälschlicherweise unter Traktandum 3b „Revisoren“ steht. Es müsste „Rekurskommission“ heissen. Revisoren müssen erst wieder an der GV 2013 gewählt werden, hingegen müssen 2012 zwei neue Mitglieder in die Rekurskommission gewählt werden.

Es gibt keine Einwände zur Traktandenliste.

1. Protokoll der 68. ordentlichen Generalversammlung vom 13. Mai 2011
2. Jahresbericht und Jahresrechnung
3. Wahlen
   a) Vorstand
   b) Rekurskommission
4. Festsetzung der Vorstandsentschädigung
5. Anträge von Genossenschafterinnen und Genossenschaftern
6. Allfälliges

1. Protokoll der 68. ord. Generalversammlung vom 13. 5. 2011

Ergänzung: Aus Versehen wurde im letztjährigen Protokoll die Anwesenheit des Vorstandsmitglieds Daniel Schmutz nicht festgehalten. Das wird im Protokoll 2012 nachgeholt. Der Präsident entschuldigt sich für dieses Versehen.

Das Protokoll wird ohne Gegenstimme und ohne Enthaltungen 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 2011 werden einstimmig und ohne Enthaltungen gutgeheissen.
Der Präsident teilt mit, dass die Jahresrechnung und Bilanz der Stiftung Hilfsfonds von der WG-Treuhand AG revidiert wird. Der Revisionsbericht erscheint erst nach der Drucklegung der Jahresberichtsbroschüre, weshalb nur der Bericht des Vorjahres publiziert werden kann.

Die Jahresrechnung der Stiftung Hilfsfonds wird ebenfalls ohne Gegenstimmen und ohne Enthaltungen gutgeheissen und verdankt.

Ebenso werden die Bilanzen einstimmig und ohne Enthaltungen genehmigt.

Dem Vorstand wird damit Décharge erteilt.

Der Revisor Thomas Stacher lobt die ausgezeichnete Buch- und Kassaführung des Finanzteams. Peter Ruch dankt den beiden finanzverantwortlichen Vorstandsmitgliedern, Dieter Ganzmann und Andy Vogt, ebenfalls für ihre hervorragende Arbeit.

Der Präsident dankt den Genossenschafterinnen und Genossenschaftern für das mit den einstimmigen Genehmigungen der Jahresrechnungen und Bilanzen dem Vorstand entgegengebrachte Vertrauen.

3. Wahlen

a) Vorstand

Die Wahlen werden statutengemäss geheim durchgeführt. Einmal mehr sind keine Rücktritte aus dem Vorstand zu verzeichnen, was der Präsident u.a. auch auf das ausgezeichnete Klima im Vorstand und auf die gute Zusammenarbeit zurückführt.

Zur Wiederwahl stehen turnusgemäss die Sekretärin Bea Stebler und der für die Heizung und das Departement „Äusseres“ zuständige Werner Furrer. Sie stellen sich für eine weitere Amtsperiode zur Verfügung.

Peter Ruch dankt seiner Kollegin und seinem Kollegen für die grosse und wertvolle Arbeit im Vorstand sowie für ihren Einsatz und ihr Engagement für unsere Genossenschaft.

Wahlresultate:

Bea Stebler	
Abgegebene Stimmzettel	86
Gültige Stimmzettel	85
Absolutes Mehr	43
Enthaltungen	5
Andere	0
Gewählt mit	**80**

Werner Furrer	
Abgegebene Stimmzettel	86
Gültige Stimmzettel	86
Absolutes Mehr	44
Enthaltungen	8
Andere	0
Gewählt mit	**78**

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

b) Rekurskommission

Da Frau Esther Meduna und ihre Familie - ehemals B 3 - weggezogen sind und Frau Doris Ueltschi, B 59, ihre Demission als Mitglied der Rekurskommission eingereicht hat, sind zwei Ersatzwahlen notwendig.

Der Präsident weist auf die wichtige Aufgabe der Rekurskommission in Schlichtungsfällen hin und dankt den Zurücktretenden herzlich für ihre Arbeit. Die Sekretärin, Bea Stebler, überreicht der anwesenden Doris Ueltschi als Anerkennung ein Blumenarrangement.

Der Vorstand hat folgende Personen für den Einsitz in die Rekurskommission angefragt: Frau Sabine Lehmann, EA 22 und Herrn Christoph Sutter, ehemaliger Sekretär des Vorstands, B 13,

Beide Vorgeschlagenen werden einstimmig zu Mitgliedern der Rekurskommission gewählt. Der Präsident dankt ihnen im Namen der Generalversammlung und wünscht ihnen möglichst wenige Schlichtungsfälle.

Nach Abschluss des Traktandums **Wahlen** bedankt sich der Präsident wie jedes Jahr 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 unorganisiert oder im Stillen.

4. Festsetzung der Vorstandsentschädigung

Der Präsident weist auf das in der Jahresberichtsbroschüre auf Seite 18 publizierte Budget 2012 hin. Dort habe man schon vor der GV feststellen können, dass – im Gegensatz zum Rechnungsjahr 2011 – die Vorstandsentschädigung um Fr. 6'000.– erhöht eingetragen worden ist. D.h.: Der Vorstand schlägt der Generalversammlung eine Erhöhung der Vorstandsentschädigung von Fr. 50'000.– auf Fr. 56'000.– vor.

Der Präsident begründet den Erhöhungsantrag mit stark gestiegenem Aufwand in verschiedenen Bereichen:

- Der Standard bei den Renovations- und Umbauarbeiten nimmt ständig zu. Die Ansprüche der NeumieterInnen „verlangen“ zeitgemässen Ausbaustandard. Früher wurde bei einem Mieterwechsel kaum einmal das Mietobjekt frisch gestrichen. Heute wird meist total saniert (neue Küche, neues Bad, neue Installationen etc.).
- Der administrative Aufwand im Bereich des Finanzwesens steigt von Jahr zu Jahr.
- Ebenso nimmt der Aufwand im Ressort Mietwesen ständig zu. Immer wieder müssen MieterInen mittels Einschreibebriefe ermahnt werden, weil sie ihren Verpflichtungen nicht nachkommen. (Der Präsident zeigt eine anonymisierte Folie eines nicht abgeholten und von der Post zurückgesandten Einschreibebriefs, was kein Einzelfall ist!)

Peter Ruch eröffnet die Diskussion zum Thema „Erhöhung der Vorstandsentschädigung“. Es gibt keine Wortmeldungen.

Die Generalversammlung wird angefragt, ob geheim abgestimmt werden soll. Dies wird einstimmig abgelehnt.

Dem Antrag des Vorstands auf Erhöhung der Vorstandsentschädigung von Fr. 50'000.– auf Fr. 56'000.– wird einstimmig, ohne Enthaltungen, zugestimmt.

Der Präsident dankt den Stimmberechtigten für die grosse Anerkennung der Vorstandstätigkeit, die mit diesem Entscheid erkenntlich wird, und dem damit verbundenen Vertrauensbeweis.

5. Anträge von Genossenschafterinnen und Genossenschaftern

Renate und Christian Hürner, EA 17, haben fristgerecht vor der GV einen Antrag bezüglich der Vermietungspraxis für die Typ B- und C-Häuser eingereicht. Der Vorstand hat an seiner Extra-Sitzung vom 26. April 2012 den Antrag eingehend diskutiert und anschliessend eine Abstimmungsempfehlung mit entsprechenden Argumenten formuliert. Der Vorstand beschloss, der Generalversammlung den Antrag zur Ablehnung zu empfehlen. Seine Abstimmungsempfehlung mit Begründungen wurde zusammen mit dem Antrag „Hürner" am 1. Mai jedem Genossenschafter/jeder Genossenschafterin zur Orientierung und zur Meinungsbildung zugestellt.

Kopie des Antrags von R. und Ch. Hürner:

Geehrter Vorstand

Mit Interesse haben wir im Jahresbericht 2011 auf Seite 7 den Artikel „Änderung der Vermietungspraxis" zur Kenntnis genommen. Gemäss Beschluss des Vorstandes werden künftig die Einfamilienhäuser des Typs A auch an nur drei Personen vermietet.

Wir beantragen beim Vorstand, dass diese neue Vermietungspraxis zumindest bei einem Mieterwechsel innerhalb derselben Familie, auch auf die Einfamilienhäuser des Typs B + C ausgeweitet wird.

Soweit wir wissen, kann diese Regelungsänderung durch den Vorstand beschlossen werden. Falls aber der Vorstand unserem Anliegen nicht nachkommen kann, wünschen wir, dass diese Änderung der Vermietungspraxis als Antrag vor die Generalversammlung am 04. Mai 2012 gebracht wird.

Begründung: Unsere jüngste Tochter Jaelle erwartet im August 2012 ein Kind und wir können uns vorstellen, unser Haus dann bald einmal der nächsten Generation zu übergeben. Wir möchten das Haus nicht längere Zeit besetzen müssen und zuwarten, bis eine unserer Töchter die geltenden Bedingungen erfüllt und ein zweites Kind erwartet. Bereits das erste Kind soll schon von klein auf die Möglichkeit haben, in unserer schönen Genossenschaft aufzuwachsen.
Auch unseren verschiedenen Nachbarn gefällt diese Idee und sie würden diese Änderung der Vermietungspraxis ebenfalls unterstützen.

Mit freundlichen Grüssen

Renate und Christian Hürner-Herrmann

Kopie der Stellungnahme des Vorstands und der Abstimmungsempfehlung (am 1. Mai verteilt an alle Genossenschafterinnen und Genossenschafter)

- *Die Argumente, die den Vorstand dazu bewogen haben, für den kleineren Einfamilienhaustyp A die Vermietungspraxis zu ändern, gelten nach Ansicht des Vorstands nicht für die grösseren Typen B und C.:*
    - *Die Typ B- und C-Häuser haben eine 25 % grössere Wohnfläche als die Typ A-Häuschen.*
    - *Die Typ B- und C-Häuser sind nach Ansicht des Vorstands ideal für eine Familie mit 2 Kindern.*
    - *Der Vorstand hat noch nie eine Absage von Mietinteressenten erhalten, die Typ B- und C-Häuser seien für eine Vierköpfige Familie zu klein, ganz im Gegensatz zu den Typ A-Häuschen (s. Begründung im Jahresbericht 2011, Seite 7 „Änderung der Mietpraxis").*

- *Zum Ausnahmeregelungsantrag für „Mieterwechsel innerhalb derselben Familie" nimmt der Vorstand wie folgt Stellung:*
    - *Aus sozialen Überlegungen ist der Vorstand der Ansicht, dass auch für Wechsel innerhalb derselben Familien die gleichen Überlegungen gelten wie oben beschrieben und wie für „Aussenstehende", d.h. es sollten keine grösseren Einfamilienhäuser an Einkindfamilien vermietet werden.*
    - *Es ist der Familie der nächsten Generation nach Meinung des Vorstands zuzumuten, mit dem Bezug des „Elternhauses" zu warten, bis ein zweites Kind auf der Welt ist, wie das bis heute der Fall ist.*
    - *Herr und Frau Hürner müssen nicht – wie Sie schreiben – „das Haus länger besetzen". Sie können jederzeit das Mietobjekt wechseln oder die Genossenschaft verlassen, denn die Familie Ihrer Tochter hat zwei Möglichkeiten:*
        - *Sie kann sich für ein Typ A- Häuschen anmelden und erhält dann das nächste frei werdende Objekt.*
        - *Sie kann warten, bis das zweite Kind unterwegs ist und dies dann dem Vorstand mitteilen. Dieser bietet dann das nächste frei werdende Typ B- oder C-Haus zum Mieten an, da die Eltern ja „ihr" Typ C-Haus schon früher „freigegeben" haben.*

Der Vorstand beantragt der Generalversammlung aus oben genannten Überlegungen den Antrag von R. und Ch. Hürner-Herrmann bez. Änderung der Vermietungspraxis bei den Typ C- und B-Häusern abzulehnen.

Der Präsident verzichtet angesichts der rechtzeitig verteilten Unterlagen und der Abstimmungsempfehlung des Vorstands auf eine weitere Stellungnahme. Die Genossenschafterinnen und Genossenschafter hätten Gelegenheit gehabt, sich vor der Versammlung eine Meinung zu bilden. Peter Ruch fragt Herrn und Frau Hürner an, ob sie sich noch zu ihrem Antrag äussern möchten. Herr Hürner bedankt sich für die Gelegenheit, zur Versammlung sprechen zu dürfen. Er führt zu seinen bereits schriftlich angeführten Argumenten, die nach seiner Ansicht für den Antrag sprechen, noch weitere an:

- Die Familie Hürner hat viel ins Haus investiert, zum Beispiel den Keller auf eigene Rechnung abgesenkt. Das ginge „verloren", falls die Tochter später in ein anderes einziehen müsste.

- Es könnte lange dauern, bis ein anderes Haus frei würde.
- Die Tochter möchte in das Haus ziehen, in dem sie aufgewachsen sei.
- Der Vorstand könnte später einmal die Vermietungspraxis ändern, und so hätte die Tochter nicht mehr das Vorrecht, als „Einheimische“ ein Haus beziehen zu können.

Peter Ruch nimmt wie folgt zu den zusätzlichen Argumenten Stellung:

- Alle Investitionen, die ein Mieter auf eigene Rechnung vorgenommen hat, werden beim Auszug auf Null abgeschrieben. Familie Hürners Tochter müsste also zum Beispiel den Mietzinsanteil für einen abgesenkten Keller bezahlen, ob sie ins „Elternhaus“ einzieht oder in ein anderes.
- Wie lange es dauert, bis ein Haus frei wird, wenn die Tochter zwei Kinder hat, kann der Vorstand nicht voraussagen. Doch ziehen immer wieder Mieterinnen oder Mieter aus, auch junge Familien, weil sie sich irgendwo eine Liegenschaft gekauft haben.
- Sollte die Tochter ins „Elternhaus“ einziehen, wird sie es nicht von einem anderen renovierten Haus unterscheiden können. Die Liegenschaft wird jeweils total saniert und wird nicht mehr als das Haus, worin man aufgewachsen ist, wahrgenommen werden können. Einzig der Garten bleibt gleich. (Nachtrag: Wenn nicht wegen Bepflanzungen, die nicht der Gartenordnung entsprechen, Änderungen vorgenommen werden müssen.)
- Es ist kaum anzunehmen, dass der Vorstand nachträglich die Vermietungspraxis „verschärft“. Die Generalversammlung würde es vermutlich nicht akzeptieren, wenn da eine Rechtsunsicherheit entstünde und die nächste Generation benachteiligt würde.

Herr Hürner teilt zudem mit, dass er und seine Frau nicht vorzeitig ausziehen würden, falls der Antrag abgelehnt werden sollte.

Armin Saner, B 20, unterstützt den Antrag, dass innerhalb der Familie zwei Erwachsene mit einem Kind ein Typ B- oder C-Haus beziehen können.

Keine weiteren Wortmeldungen.

Der Präsident teilt mit, dass wegen des „emotionalen Potenzials“ des Antrags geheim abgestimmt wird.

Resultat der Abstimmung:

Der Antrag Hürner wird bei 19 Ja- und 56 Nein-Stimmen abgelehnt.

6. Allfälliges

6.1. Mitteilungen des Vorstands

- Dieter Ganzmann: Am Sonntag, 3. Juni, wird der alljährliche Familien-Velo/Wanderausflug durchgeführt.

- Peter Ruch: Am Mittwoch, 30. Mai, findet der Ausflug für die Erwachsenen statt.

6.2. Anliegen und Fragen der GenossenschafterInnen

- Herr Jaime Gil, B 59, ermahnt die 1. August-Feiernden, die Überbleibsel der Raketen und sonstigen Feuerwerkskörper zu entfernen und nicht tagelang auf den Trottoirs oder in den Strassengräben liegen zu lassen.

- Herr Stephan Stocker, B 8, fragt den Vorstand, ob er sich wegen den diversen Einbrüchen bez. eines Sicherheitskonzepts Gedanken gemacht habe, vor allem bez. baulicher Massnahmen.

  Der Präsident nimmt das Anliegen entgegen, teilt aber mit, dass der Vorstand bezüglich baulicher Massnahmen kein Konzept erarbeitet hat.

  A. Vogt teilt im Namen des Vorstands mit, dass, wenn der Vorstand im Besitz möglichst aller eMail-Adressen wäre, man die Genossenschafterinnen und Genossenschafter informieren könnte, wenn wieder eine „Einbruchswelle“ zu befürchten ist. A. Vogt bedankt sich bei dieser Gelegenheit bei allen, die das Umfrageblatt mit den persönlichen Daten (wie eMail-Adresse) abgegeben haben.

- Herr Dominik Ilg, EA 22, teilt mit, dass in der Einstellhalle sein Motorrad umgeworfen worden sei und jemand beim Retourfahren sein Auto beschädigt habe, ohne eine Mitteilung zu hinterlassen. Auch würden Autos auf den Parkflächen auf den Strassen beschädigt.

  Peter Ruch erhält immer wieder Kenntnis, dass sich Jugendliche in der Einstellhalle aufhielten, Mofas reparierten und Wettfahrten veranstalteten. Der Präsident appelliert einerseits an die Eltern, den Jugendlichen keine Einstellhallenschlüssel zur Verfügung zu stellen, anderseits sollten Hallenbenützer Zivilcourage haben, die Jugendlichen wegzuweisen. Der Vorstand ist interessiert, dass möglichst viele Autos in der Halle abgestellt werden. Sollte die Halle nicht mehr sicher sein, bleiben die Autos auf der Strasse.

- Herr Armin Saner, B 20, fragt an, ob es Neuigkeiten bez. des Glasfasernetzausbaus durch die Swisscom gibt.

  Peter Ruch verneint, es gilt immer noch der Stand, wie in der Jahresberichtsbroschüre beschrieben, und Andy Vogt ergänzt, dass es von der Swisscom noch keine Angebote für Privatkunden gibt.

- Herr Daniel Jost, B 27, macht Werbung für das Ausfüllen der Unterschriftenbogen für die Durchführung des Basel Tattoo.

Schluss der 69. ordentlichen Generalversammlung

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.

Die Sekretärin, Bea Stebler, ergreift, kurz bevor der Präsident die Versammlung schliessen kann, das Wort:

Peter Ruch hat heute diese Generalversammlung an seinem 33. Hochzeitstag geleitet. Aus diesem Grund überreicht sie unter Applaus der Anwesenden Eva Ruch ein

Blumenarrangement und dem Präsidenten edle „Tranksame“. Peter Ruch bedankt sich herzlich bei Bea Stebler und bei den anwesenden Genossenschafterinnen und Genossenschaftern.

Der offizielle Teil der Versammlung endet um 21.30 Uhr. Der Präsident dankt den Anwesenden für die disziplinierte Teilnahme an der Generalversammlung und wünscht allen einen gemütlichen zweiten Teil bei Speis und Trank.

Peter Ruch, Präsident

Bea Stebler, Protokoll

Die Stimmenzähler:

Myrta Isenhardt

Sascha Fritz

Mieterverzeichnis **Stand am 31. Dezember 2012**

Einfamilienhäuser

Birseckstrasse

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

9 Mihalykövi-Fässler, Silvia
11 Kaup Welti, Christian + Monique
13 Sutter-Karjalainen, Christoph + Paula
15 Herzig-Freudemann, Sandra

17 Ebi, Heidi + Ebi, Urs
19 Jenni-Kälin, Werner + Franziska
21 Leka-Klier, 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-Vaamonde, Igor + Belén

49 Mathis, A. Nayomi
51 Dalla Libera, Miriam
53 Coelho-Schenk, 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-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 Sacher-Ritzmann, Thomas + Cornelia
40 Holzer-Kegel, Franz + Ursula
42 Isenhardt-Grüninger, Günter + Myrta

Einfamilienhäuser

Emil Angst-Strasse

1 Schierz-Hungerbühler, Milo + Judith
3 Jakob, Andrea

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

9 Fankhauser-Nachtigäller, Beat und Ina
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	Blum-Wohlschlag, Madeleine	
1.O	Ueltschi-Ackermann, Dorothea	
2.O	Suter-Albisser, Walter + Gertrud	Suter, Gertrud
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	Lutz, Silvia
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	Kaiser, Anna Maria
1.M	Stümpges, Prisca	
2.M	Hoffmann, Cédric	
1.W	Wagner-Maurer, Ursula	
2.W	Portmann-Kind, Fred + Rose-Mary	

EA 22

P	Lehmann-Joss, Sabine	
1.0	Stacher-Misteli, Agnes	
2.0	Ilg, Dominik	Barreira, Fernanda
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	
2.0	Räuchle, Andrea	Lutz, Yvonne
1.M	Argast-Aggeler, Theresia	
2.M	Spaar, Hanspeter	
1.W	Schär-Winkler, Monika	
2.W	Brodbeck, Dominik + Bader, Jessica	

EA 29

P	Naber, Vreni	
1.0	Brunner-Zaugg, Dölf + Helen	
2.0	Fankhauser-Bächtold, Monika	Barreira, Fernanda
1.M	Lüscher, Jörg	
2.M	Ari, Cecilia	
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	
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-Berger, 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-Perremoud, Steve + Annik	

Verschiedenes

Auszüge 2012

Bichsel-Ingold, Verena	30.01.2012	B 59	3 ZWG
Kälin,Veronika	31.03.2012	EA 29	3 ZWG
Bodmer, Evelyne	30.09.2012	B 11	EFH
Infusino Benito und Gramelsbacher Irène	30.11.2012	EA 29	2 ZWG
Bohny-Kehrli, Alice	31.12.2012	B1	EFH

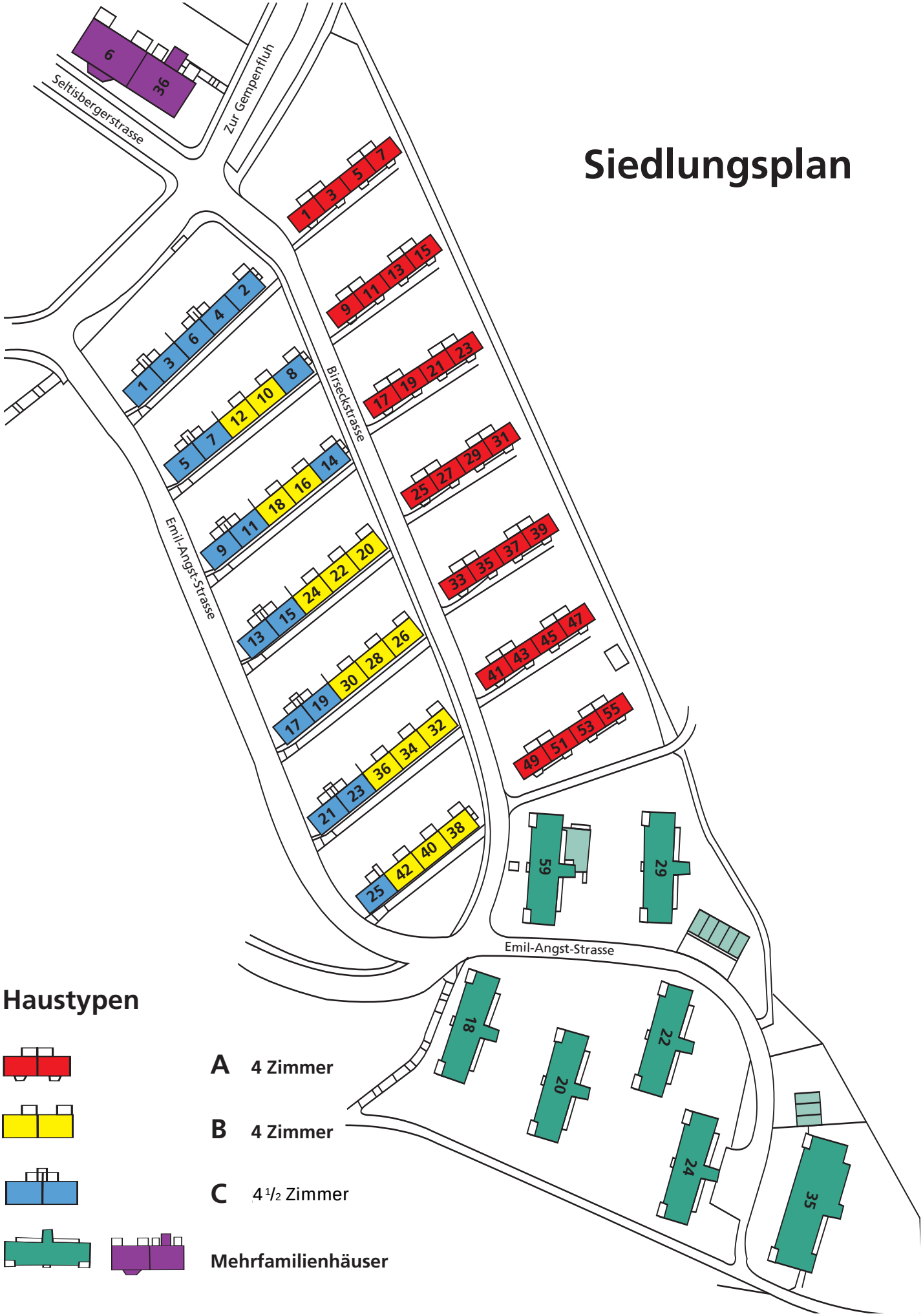
Einzüge 2012

Fankhauser-Nachtigäller, Beat und Ina	01.07,2012	EA 9	EFH
Sacher-Ritzmann, Thomas und Cornelia	01.09.2012	B 38	EFH
Kaup Welti, Christian und Monique	01.11.2012	B 11	EFH
Ari, Cecilia	01.12.2012	EA 29	2 ZWG

Interne Wohnungswechsel

Fankhauser-Bächtold, Monika	EA 9	> EA 29
Blum-Wohlschlag, Madeleine	B 38	> B 59

Siedlungsplan



Haustypen

A 4 Zimmer

B 4 Zimmer

C 4 ½ Zimmer

Mehrfamilienhäuser