Wohngenossenschaft 1943
Jakobsberg Basel

Jahresbericht 2013

Inhaltsverzeichnis

2 Organe

3 Jahresbericht
5 Wahlen
7 Heizung für Birseckstrasse und Emil-Angst-Strasse
9 Heizung für Seltisbergerstrasse 6
9 Wohnbauförderungsgesetz
10 Bebauungsplan Giornicostrasse
10 Parkplatzsituation/Verhandlung mit dem Amt für Mobilität
11 Verwaltungstätigkeit
11 Erneuerungs- und Reparaturarbeiten
12 Sonstige Sanierungs- und Reparaturarbeiten
12 Austausch von Geräten
12 Garantiearbeiten bei den 2009 neu eingebauten Küchen
13 Waschküchen
13 Aussenbereich
14 Gebäudehüllen-Zustandsbewertung
15 Heizung
15 Autoeinstellhalle
16 Finanzen
16 Ausblick
19 Schlusswort

20 Unsere Zahlen auf einen Blick
21 Bilanz
22 Betriebsrechnung
23 Kontrollstellenbericht für die Wohngenossenschaft
24 Hilfsfonds
25 Kontrollstellenbericht für den Hilfsfonds
26 Protokoll der 71. o. Generalversammlung vom 3. Mai 2013
33 Mieterinnen- und Mieterverzeichnis
38 Verschiedenes
39 Funktionärinnen und Funktionäre 1943 bis 2014
40 Es blüht auf der "Kirsimatte"

Organe

Vorstand	Präsident	Peter Ruch	2014
	Vizepräsident	Dieter Ganzmann	2016
	Sekretärin	Beatrice Stebler	2015
	Finanzen	Dieter Ganzmann	2016
	Finanzen	Andreas Vogt	2016
	Beisitzer	Werner Furrer	2015
		Thomas Mohler	bis GV 2014
		Daniel Schmutz	2016
Rechnungsrevisoren		Erich Fischer	2014
		Hansjörg Ott	2016
		Thomas Stacher	2016
		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 bis GV 2014	061 361 75 71
		Daniel Schmutz	061 332 26 74
Rekurskommission		Madeleine Blum	2016
		Werner Jenni	2016
		Sabine Lehmann	2015
		Christoph Sutter	2015

Jahresbericht 2013

(1. Januar bis 31. Dezember 2013 und Ausblick)

Einleitung

Einladung zur 72. o. Generalversammlung am 16. Mai 2014

Weshalb, denkt sich der Eine oder die Andere nach Erhalt der Einladung zur Generalversammlung 2014, findet in diesem Jahr die GV so spät statt? Es heisst doch in den Statuten im § 15: „Die ordentliche Generalversammlung findet jährlich innerhalb der ersten vier Monate nach Schluss des Rechnungsjahres statt.“ Letzteres ist genau das Problem: Bis alle Unterlagen (Rechnungen, Zahlungen...) anfangs des neuen Jahres eingetroffen sind, dauert es meistens eine gewisse Zeit. Anschliessend widmet sich das Finanzteam dem Rechnungsabschluss, unterbreitet dem Vorstand die Vorschläge für die Gewinnverteilung und für die Verzinsung der freiwilligen Anteilscheine. Gleichzeitig erarbeiten die VK-Mitglieder und das Finanzteam die Unterlagen für den Jahresbericht und der Präsident beginnt mit dem Zusammentragen der Unterlagen für den Inhalt der Jahresberichtsbroschüre und anschliessend mit dem Schreiben des Berichts. Ist die Jahresrechnung für das vergangene Geschäftsjahr fertiggestellt, wird sie den Revisoren unterbreitet. Zu einem späteren Zeitpunkt findet dann (zu einem allen Teilnehmenden möglichen Termin) die Revision statt, an welcher der Finanzchef und der Kassier Rechenschaft ablegen und der Präsident für grundsätzliche Fragen zur Verfügung steht. Erst wenn die Revision erfolgreich „über die Bühne“ gegangen ist, kann der Finanzchef den Bericht über die Finanzen für den Jahresbericht bereinigen, die definitiven Zusammenstellungen für die Bilanz und die Betriebsrechnung zuhanden des Jahresberichts redigieren. Anschliessend kann die definitive Fassung des Jahresberichts zusammengestellt und die Dateien für die Broschüre der Druckerei übergeben werden. Letztere stellt vor dem definitiven Druck den Redaktoren der Texte (Präsident und Finanzchef) eine „Rohfassung“ zur Verfügung, die nochmals genau geprüft werden muss, bis das „Gut zum Druck“ erteilt werden kann. Da all die oben erwähnten Arbeiten/Aufgaben im „Milizsystem“ erledigt werden müssen, können die Termine nicht so „eng“ gesetzt werden, wie das in einer professionellen Verwaltung möglich ist. Zudem ist laut Statuten, ebenfalls § 15, die Generalversammlung „mindestens 14 Tage vor der Abhaltung einzuberufen“. Da gilt es zu bedenken, dass, wenn möglich, die vierzehntägige Frist nicht in Schulferien fallen sollte, damit möglichst viele Genossenschafterinnen und

Sitzungszimmer an der Emil-Angst-Strasse 35

Unser Geschäftssitz an der Emil-Angst-Strasse 35

Genossenschafter genügend Zeit haben, um die für die Generalversammlung zugestellten Unterlagen zu studieren. In diesem Jahr (2014) liegen die Schulferien sehr spät im Jahresverlauf. Eine GV vor den Frühjahrsfeien hätte für alle Verantwortlichen einen zu grossen „Stress“ bedeutet. Und das Verteilen der Unterlagen in der ersten Woche nach den Frühjahrsferien heisst: Mindestens 14 Tage „warten“ bis zum „nächsten“ Freitagabend. Das wäre der 9. Mai. Dann ist die Tituskirche aber besetzt wegen eines Anlasses, der zu ihrem fünfzigjährigen Bestehen stattfindet. Aus diesen vielen Gründen blieb als das früheste mögliche Datum nur der 16. Mai übrig! Langer „Rede“, kurzer Sinn: Das also sind mögliche „Ausreden“ für den nicht statuarischen Zeitpunkt für die Abhaltung der o. Generalversammlung 2014.

Für jedes Mietobjekt gibt es einen Ordner

Vielleicht hat auch der oben geschilderte „Blick hinter die Kulissen des Vorstands“ dem Einen oder der Anderen gezeigt, dass der Jahresabschluss und die Vorbereitungsarbeiten für die Generalversammlung nicht so leicht „aus dem Ärmel geschüttelt“ werden können.

An dieser Stelle dankt der Unterzeichnende den Mit-Vorstandsmitgliedern für das Zurverfügungstellen diverser Unterlagen und Teilberichte für diesen Jahresbericht (Werner Furrer, Thomas Mohler und Daniel Schmutz für „Daten“ im Kapitel „Verwaltungstätigkeit“, Andy Vogt für die Unterlagen zum Kapitel „Erneuerung der Heizzentrale“, Daniel Schmutz für die Erläuterungen für die Erneuerung der Brandmeldeanlage in der Einstellhalle sowie Dieter Ganzmann, dem Finanzchef, für die Finanzanalyse, die Angaben zur neuen CO-Steuerung und der Teilsanierung der Hallenböden in der Einstellhalle und [als ehemaligem Schriftsetzer] fürs Redigieren und Layouten dieser Broschüre).

v.l. Thomas Mohler, Dieter Ganzmann, Peter Ruch, Werner Furrer, Bea Stebler, Andy Vogt, Däni Schmutz

Vorschau auf das Traktandum Wahlen an der Generalversammlung 2014

Thomas Mohlers Verzicht auf eine Wiederwahl als Vorstandsmitglied

Das Einladungsschreiben für die o. Generalversammlung 2014 enthält wie jedes Jahr die Traktandenliste. An dieser Stelle weist der Schreibende speziell auf das Traktandum „Wahlen“ hin. Leider hat sich unser Verwaltungskommissionsmitglied Thomas Mohler wegen starker beruflicher Belastungen „schweren Herzens“ entschieden, sich nicht mehr für eine Wiederwahl zur Verfügung zu stellen. Thomas Mohler erläutert nachfolgend seine Gedanken zu seiner Vorstandstätigkeit und der seiner Kollegin und Kollegen und zu seinem Entscheid, „nicht mehr anzutreten“:

Thomas Mohlers „Rücktrittsschreiben“:

„Vorstandsarbeit

Für eine Gemeinschaft tätig zu sein, ist eine schöne Aufgabe ..., gutes Karma ...

Bald ein Jahrzehnt durfte ich im Dienst der edlen „Wohngenossenschaft 1943 Jakobsberg“ stehen ... Wie die Zeit vergeht ...

Es ist schön, sich für eine gute Sache zu engagieren. Die Wohngenossenschaft 1943 Jakobsberg ist eine gute Sache, eine Gemeinschaft, die durch Zusammenhalt, wertvollen Lebensraum, hohe Lebensqualität, ein friedvolles Zusammenleben ermöglicht.

Kommt man auf den Jakobsberg, ist es wie in ein Feriendorf zu kommen. Auf der Kirsimatte spielen fröhliche Kinder, aus den Gärten grüssen freundliche Nachbarn, hier und da trifft man auf den Wegen jemanden für einen kurzen Schwatz ... „Wie geht’s?! ... Endlich Feierabend! ... Ja, das Wetter ... Der Match gestern, wunderbar ... Komm doch mal vorbei auf ein Bier oder einen Kaffee!“ ...

Für eine Gemeinschaft tätig zu sein, heisst auch für sie einstehen ... Freunden, die manchmal die Nase rümpften: ... „Hüsli-Club“ ... „Bünzli-Verein“ ..., habe ich immer Paroli geboten... Das ging sogar einmal soweit, dass ich mich mit Verwandten diesbezüglich dermassen gestritten hatte, dass ich bis heute keinen Kontakt mehr pflege.

Und für eine Gemeinschaft tätig zu sein, heisst auch, Verantwortung zu zeigen ... Für die WG 1943 Jakobsberg bedeutet dies für mich: Weil ich günstigen, schönen Wohnraum erhalten habe, leiste ich Vorstandsarbeit ...

Vorstandsarbeit heisst, für die Gemeinschaft, für das Wohl der Gemeinschaft engagiert zu sein ... Es braucht das Engagement des Einzelnen, z.B. das Engagement von ...

... dem, der den Kopf hinhält ..., seines Zeichen Präsident ..., demjenigen mit dem breiten Rücken ... dem „Silberrücken“ ..., der den grossen „Plan“ im Auge behalten muss ..., der Mut haben muss, Neues durchzubringen ..., manchen Genossen in die Schranken zu weisen ..., darüber zu wachen, dass niemand bevorzugt oder benachteiligt wird ..., die Interessen der Gemeinschaft nach innen und aussen mit Klarheit und auch Strenge bewahren muss ... und auch manch unpopulären Entscheid trägt ..., der Führungsqualitäten haben muss,

... dem, der sich um die Finanzen kümmert ..., der seine freien Tage opfert ..., Budgets erstellt ..., kalkuliert und reguliert ..., rechnen und den Überblick behalten muss ..., grosse Verantwortung trägt ..., Verträge schreibt, Abrechnungen macht ..., Zahlen biegt auch bis in die Nächte hinein ...,

... dieser, welche am Wochenende Infoschreiben verteilt ..., die „böse“ Telefonate entgegen nehmen muss ..., die Briefe schreibt, Inserate schaltet, Wohnungsbesichtigungen durchführt ..., Protokolle schreibt ..., die GV organisiert ..., Brötli für die Revision hinstellt ..., Streitigkeiten schlichtet ..., bei Problemen zuhört …,

... dem, der sich um die Heizung kümmert ..., zu jeder Tages- und Nachtzeit springt ..., verkorkste Thermostate richtet ..., ausgestiegene Heizungen wieder in Gang bringt ..., auch die Tiefgarage betreut ..., Feueralarme abstellt ..., für die Aussenanlagen zuständig ist ..., Gartenprobleme löst ..., Hecken schneiden lässt ..., säumige „Wegleinpfleger" rügen muss...

... und denen, die sich um die defekten Kühlschränke kümmern ..., die springen, wenn der Herd nicht funktioniert ..., auch mal ein Schloss reparieren ..., Waschkarten herausgeben ..., Schliesspläne verwalten ..., eine verwirrte ältere Bewohnerin beruhigen, die meint, es sei jemand in ihrer Wohnung gewesen ..., bei einem Wasserschaden schnell reagieren ..., ihr Fachwissen einbringen bei grösseren Projekten ..., Handwerker bestellen ..., Bauprojekte leiten ..., Handwerkern nachrennen ..., und die auch mal am Wochenende einspringen ..., die Gemeinschaftsanlässe organisieren ..., die verschwundenen Festbänken nachgehen ...

Ich durfte einer dieser oben Erwähnten sein und dem Gremium Vorstand angehören.

Im letzten Jahr nahmen leider private und geschäftliche Belastungen viel Platz ein... Meiner Aufgabe im Vorstand gerecht zu werden, fiel mir sehr schwer ... Dies erkennend, habe ich mich entschlossen, aus dem Vorstand auszutreten.

Für die Gemeinschaft WG43 Jakobsberg als Vorstandsmitglied tätig zu sein, hiess für mich auch, hitzige Diskussionen zu führen ..., basis-demokratische Entscheide mitzutragen ..., mich ärgern und freuen über die Kollegen und die Kollegin ..., zusammen beraten, denken, planen, sorgen, lenken ..., Gemeinschaft zu leben ... Und dies war in diesem Gremium wirklich sensationell ..., schön und wertvoll!

Meinen Kollegen und der Kollegin danke ich hier von Herzen für diese tolle Zeit, aus der ich viel Persönlichkeitsentwicklung und kostbare Erlebnisse mitnehme.

Ich wünsche unserer Jakobsberger Gemeinschaft, dass wir noch lange solche engagierte und fähige Persönlichkeiten in den Reihen haben, die sich für die Gemeinschaft einsetzen und bereit sind, Verantwortung zu tragen."

Thomas Mohler, Mitglied der Verwaltungskommission

Der Vorstand dankt an dieser Stelle Thomas Mohler für seinen enormen Einsatz für unsere Genossenschaft. Wir verlieren einen äusserst angenehmen Kollegen, der mit enormem Einsatz, Fachwissen und Können das Ressort „Um-Bauwesen" in der Verwaltungskommission leitet/e. Dass Thomas Mohler, hauptberuflich Geschäftsführer, „daneben" vierfacher Familienvater, einmal an zeitliche Grenzen stossen muss, war absehbar. Deshalb bringt der Vorstand für seinen Entscheid Verständnis auf.

Ersatzwahl in den Vorstand für den zurücktretenden Thomas Mohler

Weil das oben erwähnte „Bauressort" in der Verwaltungskommission nicht nur Einsatzwillen, sondern auch entsprechendes fachspezifisches Wissen und Können voraussetzt, war es nicht einfach, einen Genossenschafter zu finden, der das nötige Knowhow in den Vorstand einbringen und sich der zeitlichen Beanspruchung „stellen" kann. (Man bedenke nur, was es z.B. bedeutet, ein Einfamilienhaus „auszuhöhlen" und für mehr als hunderttausend Franken zu sanieren. Und es bleibt nicht bei dieser Aufgabe...)

Der Vorstand wurde „fündig" und schlägt der Generalversammlung Beat Brunold, der mit seiner Familie an der Birseckstrasse 22 wohnt, als neues Vorstands- und Verwaltungskommissionsmitglied vor. Der Unterzeichnende des Jahresberichts hat Beat Brunold gebeten, sich in dieser Broschüre vorzustellen, damit sich alle, die ihn nicht näher kennen, „ein Bild von ihm" machen können:

Beat Brunold stellt sich der Generalversammlung vor

„Seit 18 Jahren leben wir, das heisst Beatrice und ich mit unseren Kindern Tiziana, Lavinia und Matteo, auf dem Jakobsberg und es gefällt uns hier nach wie vor. Seit 25 Jahren arbeite ich als Architekt respektive als Projekt Manager in der Novartis und bin und war da verantwortlich für einige Neu- oder Umbauten in der Region Basel. Dies wird wohl auch der Grund sein, dass ich nun zum zweiten Mal angefragt wurde, im Vorstand der Genossenschaft mitzuhelfen. Das erste Mal habe ich abgesagt, da ich mir nicht vorstellen konnte, den Beruf, die Familie und die Arbeit im Vorstand unter einen Hut zu bringen. Nun scheint die Zeit vorbei zu sein, wo ich mich erfolgreich gegen die Arbeit im Vorstand gewehrt habe. Unsere „Kinder" sind nun erwachsen und Tiziana ist bereits ausgezogen, deshalb bin ich nach reiflicher Überlegung zum Entschluss gekommen, dass ich mich für die Arbeit im Vorstand zur Verfügung stelle."

Der Vorstand beantragt der Generalversammlung, Beat Brunold als ausgewiesenen Baufachmann in den Vorstand zu wählen.

Der Präsident, Peter Ruch, stellt sich für eine Wiederwahl zur Verfügung

„Obwohl schon seit 1990 im Vorstand unserer Genossenschaft, davon zwanzig Jahre als Präsident, habe ich mich entschlossen, nochmals für eine Wiederwahl zu kandidieren. Die Frage, 'bist du mit 67 Jahren nicht zu alt für ein Weitermachen im Vorstand?' stand im Raum und es galt 'über die Bücher zu gehen': Es hat sich in den vergangenen Jahren als grosser Vorteil erwiesen, dass in unserer Milizverwaltung Pensionierte sich engagieren, die auch tagsüber zur Verfügung stehen. Es vergeht keine Woche, in der nicht ein oder mehrere der drei zur Zeit pensionierten Vorstandsmitglieder während der Büro-, respektive Arbeitszeit entweder für Telefonate oder für Begehungen oder Treffen mit Handwerkern, Vertretern von Ämtern..., tätig sind oder für Baustellenbesichtigungen etc. zur Verfügung stehen. Das wäre alles sehr schwierig, wenn Vorstandsmitglieder nur an Wochenenden oder abends erreichbar wären. Das Vorstandsteam, das zurzeit für die Verwaltung zuständig ist, harmoniert ausgezeichnet. Die Vorstandsmitglieder unterstützen sich gegenseitig oder vertreten einander, u.a. auch bei Abwesenheiten. Das erleichtert die Vorstandsarbeit ungemein und ist mit ein Grund, der mich motiviert hat – in Absprache mit meiner Frau –, nochmals für eine Wiederwahl zu kandidieren. Kurz und bündig: Ich stehe als 'Präsidentschaftskandidat' an der Generalversammlung 2014 zur Verfügung."

Die Generalversammlung hat selbstverständlich das Recht, weitere Kandidaten für die zwei zu wählenden Vorstandsmitglieder zu nominieren und allenfalls zu wählen.

Erneuerung der Heizungszentrale für Emil-Angst-Strasse und Birseckstrasse

Wie schon in den letzten Jahresberichten geschrieben worden ist, befasst sich der Vorstand mit der Thematik der in absehbarer Zeit notwendigen Erneuerung der Heizzentrale für die „alten" Genossenschaftsliegenschaften an der Birseck- und Emil Angst-Strasse. Wir haben u.a. die IWB-Studie und Überlegungen des Vorstands zur Energieproblematik vorgestellt. In der Zwischenzeit haben Erfahrungen anderer Wohngenossenschaften und Hausbesitzer mit den kantonalen Behörden den Vorstand „etwas vorsichtiger" werden lassen. Wir können deshalb zum jetzigen Zeitpunkt leider keine konkreten Angaben machen. Ein weiterer Grund dafür ist eine zweite Studie, welche der Vorstand im Sommer 2013 bei der EBM Ecotec AG in Auftrag gegeben hat.

Diese zweite Studie hat zwar grundsätzlich das Zahlenmaterial (Verbrauchswerte, Energiebedarf, etc.) der IWB-Studie bestätigt. Hingegen hat sie uns etwas die Augen geöffnet,

was die gesetzlichen Bestimmungen und Umsetzungsverordnungen im Kanton Basel-Stadt anbelangt. Zeitgleich gingen auch Berichte von Photovoltaikanlagen (WG Holeestrasse und Eichhornstrasse) durch die Medien, in denen über das Hickhack verschiedenster Ämter bezüglich der Bewilligungspraxis, Realisierung und abschliessender Beanstandung solcher Anlagen berichtet worden ist. So entstand der Eindruck, dass zwischen den Vorgaben der Politik (Energiewende) und der Umsetzung durch die Ämter noch Vieles nicht klar geregelt ist. Hausbesitzern wird aufgrund diverser, zum Teil widersprüchlicher Auflagen und daraus resultierenden hohen Realisierungskosten die Lust genommen, sich für diese Energiewende zu engagieren.

Im Hinblick auf unsere Genossenschaft sind folgende Punkte problematisch:

Das Energiegesetz des Kantons Basel-Stadt schreibt vor, dass beim Ersatz eines zentralen Brauchwarmwasser-Erwärmers der neue Boiler mit 50% erneuerbarer Energie beheizt werden müsse. Nun verfügt unsere Genossenschaft praktisch zu 95% über Einzelboiler in den EFH und den Wohnungen (Ausnahme EA35). Die Elektroboiler in Wohnungen gelten nicht als „zentrale“ Warmwasser-Erwärmer, diejenigen der EFH hingegen schon. Sollte so ein Boiler ersetzt werden müssen, kann dies in den Wohnungen ohne Probleme umgesetzt werden. In den EFH müsste (im Gegensatz zum Kanton Basel-Landschaft) ein Boiler neu mit 50% erneuerbarer Energie beheizt werden können. Dies müsste mit Sonnenkollektoren, Wärmepumpen oder mittels einer Zentralheizung, welche ebenfalls mit erneuerbarer Energie betrieben wird, geschehen.

Die Problematik dabei:

- <u>Sonnenkollektoren (Wassererwärmung auf dem Dach)</u>
  müssten in unserer Schonzone bewilligt werden, was bei dem heutigen Ämter-Hickhack nicht ganz einfach wäre. Zudem müssten die heutigen 300lt Elektroboiler durch 500-600-Liter-Kombiboiler ersetzt werden, welche kaum in unseren EFH-Kellern eingebracht werden könnten.
- <u>Luft-Wärmepumpen</u>
  würden in unserer engbebauten Siedlung eine gewisse Lärmemission bewirken und müssten auf den Sitzplätzen platziert werden. Auch hier benötigt man einen grösseren Kombiboiler (s. oben).
- <u>Erzeugung des Warmwassers mittels Zentralheizung</u>
  Hierzu müssten die Boiler mit einem Heizregister ausgestattet und die Zentralheizung auch im Sommer betrieben werden, was heute nicht der Fall ist. Oder die Warmwasserspeicherung erfolgt zentral. Dazu müssten die Gärten der EFH aufgegraben und ein zusätzliches Warmwasser-Leitungsnetz erstellt werden.

Der Vorstand war fälschlicherweise der Meinung, dass mittels Photovoltaikanlage (Stromproduktion auf den Dächern) elektrische Energie erzeugt und zum Betrieb der Elektroboiler verwendet resp. angerechnet werden könne. Photovoltaik zählt aber laut Gesetz nicht als „erneuerbare Energie“. Eine solche Anlage wäre zwar „nice to have“, erfüllt aber die gesetzlichen Auflagen nicht.

Die genannten Aspekte haben wiederum Auswirkung auf die Wahl der Zentralheizung. Je nach Energieform könnte ein Amt Auflagen verfügen, welche bei einer späteren Erneuerung der Brauchwarmwassererzeugung angewandt werden müssten. Würden wir zum Beispiel eine Pelletheizung einbauen, könnte verfügt werden, dass auch das Brauchwarmwasser der EFH damit beheizt werden muss. Da wir eigentlich nicht vorgesehen haben, die relativ neuen Elektroboiler auf einen Schlag zu ersetzen, würde dies „hirnrissige“ Folgen haben. So müsste beim ersten Boiler, der ersetzt wird, die Pellet-Zentralheizung das ganze Jahr betrieben werden, nur um diesen einen Boiler zu beheizen. Das nennt man dann Energiewende!

Oder wir wählen für die Zentralheizung einen gasbetriebenen Brenner, welcher geringere Investitionskosten und im Vergleich zur Ölheizung weniger Umweltemissionen verursacht. Auch hier könnte verfügt werden, dass beim Ersatz eines Elektroboilers ein Kombiboiler mit Solarkollektoren eingebaut werden muss. Dieser Sonnenkollektor kann dann später vom Bauinspektorat wieder verboten werden, weil es der Stadtbildkommission nicht gefällt.

Nach Kenntnisnahme all dieser Ungereimtheiten hat der Vorstand beschlossen, dass wir abwarten, was auf Seiten der Behörden und der Politik unternommen wird. Die negative Berichterstattung in den Medien zu den weiter oben genannten Fällen hat schon zu Interpellationen im Grossen Rat geführt.

Als nächsten Schritt muss ein Planungsbüro beigezogen werden, welches über entsprechende Themenkenntnisse und Erfahrungen mit den verschiedenen Ämtern verfügt. Vermutlich kommen wir nur zu einer Lösung, wenn die einzelnen Ämter unsere Problematik erkennen und allenfalls mit Ausnahmebewilligungen zu einer zufriedenstellenden Umsetzung Hand bieten. Dies wiederum braucht Zeit. Unsere derzeitige Ölheizung ist nicht abgeschrieben und verfügt mit zwei Kesseln über eine Leistung, die doppelt so hoch ist wie benötigt. Da kann auch einmal ein Kessel aussteigen, ohne dass jemand frieren muss.

Sanierungsbedürftige Heizung in der Liegenschaft Seltisbergerstrasse 6

Zwischen Weihnachten und Neujahr 2013/2014 „stieg“ die Gasheizung in der Liegenschaft an der Seltisbergerstrasse 6 mehrmals „aus“. Das verantwortliche Vorstandsmitglied und der Präsident wurden von den Mieter/innen mehrmals alarmiert. Für die Bewohnerinnen und Bewohner war die Situation sehr unangenehm, wird doch das Heisswasser von der Heizanlage aufgewärmt. An einigen Morgen stand deshalb wegen der nicht funktionierenden Heizung kein Warmwasser zum Duschen und Waschen zur Verfügung. Das war – trotz mildem Winter, und da dies mehrmals der Fall war – nicht sehr erfreulich! Der Brenner konnte zwar immer wieder in Betrieb genommen werden, nachdem u.a. eine Steuerplatine ausgewechselt und ein Regelventil deblockiert worden sind. Es dauerte aber jeweils sehr lang, bis wieder warmes Wasser zur Verfügung stand. Für den Brenner, der in die Jahre gekommen ist, gibt es keine Ersatzteile mehr, weshalb nach Ende der Heizperiode die Anlage ersetzt werden wird. Auch hier stellt sich früher oder später die Frage, wie nach einem Ersatz das Brauchwarmwasser zu einem späteren Zeitpunkt mit erneuerbarer Energie erwärmt werden kann. Allerdings ist hier die Problematik etwas geringer, da es sich um ein einzelnes MFH handelt und der Boiler noch relativ neu ist.

Die Heizung der Gempenfluh 36 wurde im Dezember 2011 ersetzt, als noch das alte Energiegesetz Gültigkeit hatte.

Wohnbauförderungsgesetz

Am 22. September 2013 wurde über die Initiative „Bezahlbares und sicheres Wohnen für alle“ abgestimmt. Die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger entschieden sich mit grossem Mehr für den Gegenvorschlag der Regierung, nämlich für das neue Wohnbauförderungsgesetz (WRFG). Der Dachverband der Wohnbaugenossenschaften hat sich aktiv für den Gegenvorschlag eingesetzt. Sowohl der Präsident wie der Vizepräsident unserer Genossenschaft haben sich zur Verfügung gestellt, für das neue Gesetz zu „werben“. Die neuen Regelungen sind für Wohnbaugenossenschaften eine grosse Chance und stellen den gemeinnützigen Wohnbauträgern (u.a. Wohngenossenschaften) wichtige Instrumente zur Verfügung. Die Basler Wohngenossenschaften müssten ihren Marktanteil erhöhen, denn

Wohnungen von Genossenschaften sind weit günstiger als Wohnungen in „Renditeliegenschaften“.

Bebauungsplan Giornicostrasse

Anfangs Januar 2014 hat der Grosse Rat über die Totalrevision des Zonenplans für den Kanton Basel-Stadt befunden, u.a. auch über den Bebauungsplan an der Giornicostrasse, und hat beschlossen, den Zonenplan in drei Teile aufzuteilen, damit bei einem allfälligen Referendum im Bereich Bruderholz separat abgestimmt werden kann. Es ist nämlich abzusehen, dass es bezüglich der geplanten Stadtrandbebauung an der Giornicostrasse zu einer Volksabstimmung kommen wird.

Sicht von der Strasse „Zur Gempenfluh“ in Richtung Giornicostrasse. Im Hintergrund ist der Hundsbuckel sichtbar.

Weite Kreise des Bruderholzes wollen verhindern, dass ein Gebiet südlich der Giornicostrasse eingezont wird. Diese kleine Zone (vis-à-vis der Einmündung der Strasse Zur Gempenfluh), in der die Meriansche Stiftung Landbesitzerin ist, könnte auch aus Sicht des Vorstands mit niedrigen Gebäuden (Zone 2a) bebaut werden, ohne dass der „Hundsbuckel“ darunter „leiden“ würde. Die Meriansche Stiftung wäre bereit, einen Teil des Bodens für genossenschaftlichen Wohnungsbau und für eine Erweiterung des Betagtenzentrums (Alterswohnungen) zur Verfügung zu stellen. Der Vorstand wird ein Referendum zu dieser Zonenplanänderung nicht unterstützen.

Parkplatz-Situation/Verhandlungen mit dem Amt für Mobilität

Wie die meisten Leserinnen und Leser dieser Broschüre wissen, sind an Abenden sowie an Wochenenden die Parkmöglichkeiten sehr gering. Die langen mit Parkverbot belegten Strassenabschnitte waren meist mit illegal parkierten Fahrzeugen belegt. Es war aus Sicht des Vorstands nicht einsehbar, weshalb diese Parkverbotsabschnitte so ausgedehnt waren. Aus diesem Grund wurde das Amt für Mobilität für eine Begehung angefragt. Es konnte erwirkt werden, dass ein grosser Teil der Parkverbotsflächen reduziert werden konnte: An der Birseckstrasse können nun ca. 8 Personenwagen mehr rechtmässig parkieren, an der Emil-Angst-Strasse ca. 5 Autos mehr. Zudem wurden an den kritischen (engen) Stellen gelbe Halteverbotslinien gezogen, damit die Kehrrichtwagen und Rettungsfahrzeuge ungehindert passieren können.

Die zusätzlichen legalen Parkmöglichkeiten entschärfen aber die Parksituation im Quartier keinesfalls: Es stehen gleichviel Autos am Strassenrand, einfach weniger illegal stationierte! Besucher oder Besucherinnen an Abenden oder an Wochenenden wissen oft nicht, wo

sie ihr Auto abstellen können. (Dabei ist unsere Autoeinstellhalle beinahe leer. Zwei mitternächtliche Begehungen in der Halle mit 73 Einstellplätzen hatten folgendes Bild ergeben: Es standen nur 7 Fahrzeuge mit und **16 ohne Nummern** (Zweitfahrzeuge?) sowie ein Anhänger in der Halle! Ein ähnliches Bild zeigt sich an Wochenenden. **D. h. 49 Plätze waren leer.**) Dabei ist offensichtlich, dass Fahrzeuge tagelang und ganze Wochen über (auch während Ferienabwesenheiten) unbewegt an der Birseck- und an der Emil-Angst-Strasse stehen. Wäre es nicht ein Akt der Solidarität mit den Parkplatzsuchenden, wenn mindestens diejenigen Fahrzeuge, die nicht tagtäglich in Betrieb sind, in die Einstellhalle gestellt würden? Viele Familien sind im Besitz mehrerer Autos, z.T. auch von Geschäftsfahrzeugen. Auch hier stellt sich die Frage, ob nicht das Eine oder das Andere, u.a. Geschäftsautos, in die Halle gestellt werden könnte, vor allem an Wochenenden und Abenden. (Es gibt GenossenschafterInnen, die mit gutem Beispiel vorangehen!) Ende 2014 soll in unserem Quartier die Blaue Zone eingerichtet werden. Das wird zwar tagsüber, wenn Parkplätze zur Verfügung stehen, verhindern, dass im Dreispitzareal oder sonst in der Umgebung Beschäftigte ihr Auto in unseren Strassen abstellen. Die Blaue Zone wird aber die Situation an Sonn- und Feiertagen sowie an Abenden nicht verbessern!

Verwaltungstätigkeit

Erneuerungs- und Reparaturarbeiten

Sanierungs- und Reparaturarbeiten bei Mieterwechseln

- 1x 4½-Zimmer-EFH Typ C: komplette Sanierung, Innenausbau, Kaminabbruch, neue Küche, Kellerabsenkung, neues Bad
- 2x 4-Zimmer-EFH Typ A: Renovation Decke/Wände, neue Bodenbeläge, Kaminabbruch, Kellerabsenkung (Kücheneinbau 2009)
- 1x 3-Zimmer-Wohnung: Renovationsarbeiten Decken/Wände, neue Bodenbeläge, Kaminabbruch, neue Küche
- 1x 2-Zimmer-Wohnung: Renovationsarbeiten Decken/Wände, neue Bodenbeläge, Kaminabbruch, neue Küche
- 1x 4-Zimmer Maisonette-Wohnung: Wandeinbau, Decke/Wände

Reparaturarbeiten / Innenausbau

- 1x 4-Zimmer-EFH Typ A: Schimmelbehandlung in Schlafzimmer und Keller
- 1x 4-Zimmer-EFH Typ A: Wasserschaden im Keller;
- 1x 3-Zimmer-Wohnung: Schimmelbehandlung in Badezimmer
- 1x 2-Zimmer-Wohnung: Wasserschaden in Schlafzimmer
- 1x 3-Zimmer-Wohnung: Schadhafte Wohnungstüre auswechseln

Gesuche von Mieterinnen und Mietern für Malerarbeiten

- 1x 4-Zimmer-EFH Typ B: Treppenhaus, Vorplatz, 2 Zimmer

Einbruchschäden

Im letzten Jahr gab es weniger Einbruchschäden als 2012. Es lohnt sich, einerseits aufmerksam zu sein und anderseits, Massnahmen zu treffen, die mögliche Einbrecher abschrecken (gemäss verteiltem Präventionsblatt der Basler Polizei).

Allgemein

- Zwei Fensterreparaturen waren nötig.
- Die defekte Wohnungstüre in EA 29 konnte endlich ersetzt werden. Vorgängig mussten die im Türrahmen unpräzis montierten Scharniere neu gesetzt werden.

Sonstige Sanierungs- und Reparaturarbeiten, Austausch von Geräten

Reparaturen / Ersatz und Unterhalt von Geräten

Ersatz von Geräten

- 4-Zimmer-EFH Typ C: 1 neue Geschirrwaschmaschine
- 4-Zimmer-EFH Typ B: 1 neuer Kühlschrank
- 4-Zimmer-EFH Typ A: 1 neuer Dampfabzug
- MFH-Gebäude: 1 neue Waschmaschine
- Waschhaus B 57: 1 neue Waschmaschine

Periodische IWB Kontrollen / Mängelbehebungen

- 4 MFH-Gebäude mit insgesamt 28 Wohnungen
- 4-Zimmer-EFH Typ B: 2 Kontrollen
- 4-Zimmer-EFH Typ C: 2 Kontrollen

Allgemeine Reparaturen an Haushaltsgeräten

- 17 Reparaturen

Reparatureinsätze von Handwerkern

- Elektriker: 15 Einsätze
- Sanitär: 26 Einsätze
- Schreiner: 1 Einsatz

Garantiearbeiten bei den 2009 neu eingebauten Küchen

(Fortsetzung 2)

Leider sind bei Redaktionsschluss dieser Broschüre noch nicht alle schadhaften Glasrückwände ersetzt worden. Da handelt es sich um eine „unendliche Geschichte“. Im letztjährigen Bericht stand schon: *„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. ... Der Vorstand hat zudem moniert, dass auch später auftretende Schäden vollumfänglich vom Lieferanten übernommen werden müssen.“*

Ende des Berichtsjahres erhielt der Vorstand – nach mehrmaligen Reklamationen – von der Glaserei folgende Entschuldigung zugesandt: *„Wir bitten Sie, die Verzögerungen zu entschuldigen. Die Firma Bacher, welche die Gläser lackiert hat, wurde aufgekauft. Der neue Besitzer zeigt kein grosses Interesse an den Schäden seines Vorgängers. Dadurch müssen wir leider alles vorfinanzieren, bis wir eine Lösung gefunden haben. Folgende Gläser werden wir bis Ende Januar 2014 noch auswechseln...“*

Laut Information der Küchenbaufirma unmittelbar vor Redaktionsschluss dieser Broschüre sind anfangs März die Gläser noch immer nicht ersetzt worden, dies aus gesundheitlichen Gründen des Glaslieferanten.

Waschküchen

Im Waschhaus der Einfamilienhäuser und in der Waschküche an der Emil-Angst-Strasse 20 musste je eine Waschmaschine ersetzt werden.

Aussenbereich

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

- Es wurde eine neue Motorsense gekauft.
- Es wurden 15 Säcke Streusalz eingekauft.
- Entleerung von 43 Grünabfuhr-Containern
- Rückschnitt der jungen Obstbäume und Büsche
- Jährlicher Service und Reparaturen der Gartenmaschinen
- Es wurde ein weiterer neuer Containerplatz erstellt und gleichzeitig zwei neue Container für Bebbi-Säcke gekauft.

EFH + MFH

- Sämtliche Dächer wurden kontrolliert.
- Dachrinnen wurden gereinigt.
- S 6 + G 36:
  Alle Glasdächer der Balkone wurden gereinigt.
  Im Garten Rückschnitt der Büsche und ausjäten
  Gleichzeitig neue Anpflanzung wegen Rohrbruch beim G 36
- S 6: Terrassentüre gerichtet
- EA 35:
  Abgesunkenes Erdreich mit Schwemm-Sand aufgefüllt
  Reparatur Laubentürschloss
  Eingangstüre MFH repariert
  Zwei Gurtenroller von Rollladen ersetzt
  Reparatur Wohnungstürschloss
- G 36: Reparatur am äusseren Treppenabgang
- EA 20: Reparatur von zwei mechatronischen Schlössern
- EA 22: Ein Lamellenstoren von Blumenfenster repariert

MFH und „Wöschhüsli“

- Alle Abwassersammler gereinigt
- EA 29: Es musste die Eingangstüre einer Wohnung ersetzt werden.
- Bei EA 25: Zwei Birken mussten wegen Pilzbefall gefällt werden, gleichzeitig wurde eine Ersatz Birke gepflanzt.
- B 1:
  Es wurde eine neue Markise montiert.
  Fällung einer Konifere
  Es mussten defekte Klinkerplatten ersetzt werden.
- B 2: Zugangsweg: Ein Teil der Verbundsteine mussten wegen Absenkung neu verlegt werden.
- B 3: Es mussten defekte Klinkerplatten ersetzt werden.
- B 4: Zugangsweg: Ein Teil der Verbundsteine mussten wegen Absenkung neu verlegt werden.
- B 8: Reparatur von Kellertürschloss

- B 16: Der Kurbelverbindungsring vom Sonnenstoren musste ersetzt werden.
- B 17: Der Motor der Markise musste ersetzt werden.
- B 19:
  Die Sonnenstorenkonsole wurde neu gesetzt.
  Reparatur von Türschloss
- B 26/28/30: Wegen Mardereinstieg wurden die Öffnungen beim Dunstrohr mit Manschetten verschlossen.
- B 33: An der Eingangstüre wurde ein neuer Zylinder montiert.
- B 37: Es mussten defekte Klinkerplatten ersetzt werden.
- B 43: Fällung einer Tanne
- EA 5: Behandlung von Wespennest durch Fachfirma
- EA 15: Spenglerarbeiten: Anpassen und Anschliessen der Dachwasserleitung von der Sitzplatzüberdeckung via Treppenabgang an das bestehende Sockelrohr der Fassade

Gebäudehüllen-Zustandsbewertung

Die Gebäudehüllen unserer Liegenschaften wurden um die Jahrtausendwende isoliert. Der Vorstand hat – wie im letztjährigen Jahresbericht bereits erwähnt – die damals federführende Firma Gruner AG beauftragt, anlässlich einer Begehung stichprobenweise den allgemeinen Zustand zu überprüfen: Wo hat es Schwachstellen? Wo muss nachgebessert werden? Was muss erneuert werden? Die Begehung hat im Frühjahr 2013 stattgefunden. Wir publizieren hier den zusammenfassenden Bericht des Architekten J. Fink, Gruner AG:

Ausgangslage

Die Gebäudehüllen der Liegenschaften der Wohngenossenschaft 1943 Jakobsberg wurden im Zeitraum von 1998 - 2002 saniert:

- *1998 MFH 20 / 22 / 24 / 35*
- *1999 MFH 18 / 29 / 59*
- *2001 EFH Typ A*
- *2002 EFH Typen B / C*

Zustandserfassung

Am 18.06.2013 wurden zur Stichprobe die Gebäudehüllen von 7 Liegenschaften auf ihren aktuellen Zustand optisch untersucht. Die Objekte wurden tabellarisch erfasst und ihren Zustand auf einen allfälligen Handlungsbedarf bewertet.

Fazit

Grundsätzlich kann festgestellt werden, dass die Gebäudehüllen der beurteilten Objekte in einem guten Zustand sind und kein dringender Handlungsbedarf besteht. Die leichten bis mittleren Verwitterungen am Holzwerk entsprechen dem normalen Alterungsprozess des Werkstoffs.

Aufgrund des Zustands der einzelnen Objekte kann bei den übrigen Liegenschaften darauf geschlossen werden, dass sie in einem ähnlich guten Allgemeinzustand sind.

Empfohlen wird:

- ***Holzwerk***
  Oberflächenbehandlung im Sinne einer Unterhaltsarbeit.
  Dringlichkeit: in 2-3 Jahren
- ***Fensterbänke***
  Es zeichnen sich leichte Rissbilder in den gestrichenen Fensterbänken ab. Diese können mit der Malerarbeit bei einer künftigen Unterhaltsarbeit behandelt werden.
  Dringlichkeit: in 3-5 Jahren

Heizung

Heizzentrale B 59

- Jährliche Wartung von Brenner 1 + 2
- Jährliche Wartung von Kessel 1 + 2
- 2x jährliche Reinigung durch Kaminfeger
- Feuerungsautomat ersetzt
- Die Batterie am Heizregler musste ersetzt werden.
- Flammenfühler ersetzt
- Umwälzpumpe musste ersetzt werden.

Heizzentrale S 6

- Wartung an Gasbrenner
- Reinigung durch Kaminfeger
- Umwälzpumpe ersetzt
- Elektronik des Gasbrenners ersetzt

Heizzentrale G 36

- Wartung an Gasbrenner
- Reinigung durch Kaminfeger

MFH + EFH- Reparaturen an Radiatoren

- Es wurden 7 blockierte Thermostate repariert.
- Es wurden 3 Heizmessgeräte ersetzt.
- EA 22: In einem Badezimmer wurde eine neue Heizwand montiert.

Autoeinstellhalle

Wartung/Reparaturen in der Autoeinstellhalle

Allgemein

- 2x jährliche Wartung der Lüftung
- Jährliche Wartung des Eingangstors
- Jährliche Wartung der Alarmanlage
- 1x Ausrücken der Feuerwehr wegen Fehlalarm
- Im 1. und 2. UG wurde beim Waschplatz eine Boden-Rinne erstellt mit Ablaufanschluss.
- Bei der Lüftung wurde der Keilriemen ersetzt.
- Der Ölabscheider wurde ausgepumpt.
- Die Toilette wurde neu gestrichen und ein neues Klosett wurde montiert.
- Im 1. UG wurde der Waschplatz frisch gestrichen.
- Entleerung von 15 Containern

Erweiterung des Brandmeldesystems

- Securiton AG, Brandmelde- und Überwachungssystem:
  Programmierung eines zusätzlichen Störungs-Kriteriums am Fernalarmierungsgerät. Dieses Kriterium übermittelt einen allfälligen Brandfall der Berufsfeuerwehr Basel und parallel dazu der Alarmempfangszentrale der Certas AG in Zürich. Die Alarmempfangszentrale bietet einen instruierten Mitarbeiter der Securitas AG auf, welcher vor Ort die entsprechenden Massnahmen einleitet.
- Alarmzentrale der Certas AG:
  Aufgrund der Kriterien-Erweiterung am Fernalarmierungsgerät mussten die Interventionsmassnahmen der Securitas AG vor Ort besprochen und entsprechend abgepasst werden.

Finanzen

Aus finanzieller Sicht blicken wir auf ein erfreuliches Geschäftsjahr 2013 zurück. Dank einem höheren **Betriebserfolg** können wir mehr Geld unseren Reserven zuweisen und einen höheren Betrag auf die neue Rechnung vortragen.

Wegen Neuvermietungen von total sanierten Wohnungen und Einfamilienhäusern sind unsere **Mietzinseinnahmen** wiederum gestiegen (s. dazu auch ausführliche Erläuterungen im Jahresbericht 2012).

Unsere **Hypothekarschuld** hat durch Amortisationen wieder um Fr. 500'000.00 abgenommen. Eine Amortisation trägt der Altersentwertung des Objekts Rechnung: Man legt etwas beiseite, damit man bei einer späteren Renovation die Hypothek wieder aufstocken könnte. Für uns gilt das alte Sprichwort, dass man in guten Zeiten sparen soll, um in der Not auf eine Reserve zurückgreifen zu können. Damit sind wir grundsätzlich auf der sicheren Seite.

Dank tieferer Hypothekarschuld und immer noch sehr vorteilhaften Hypothekarzinsen sind unsere Auslagen für **Hypothekarzinsen** auch im Berichtsjahr 2013 stark gesunken.

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

In den letzten drei Jahren konnten wir unseren **Cashflow** um fast 22% erhöhen. Der Cashflow ist eine Liquiditätskennzahl und sagt etwas über die Liquidität unserer Genossenschaft aus. Ein positiver Cashflow versetzt die Genossenschaft in die Lage, ihre Kredite ordnungsgemäss zu tilgen und/oder neue Renovationen zu tätigen.

Ausblick

Autoeinstellhalle

Baurechtzins

Immobilien Basel hat beschlossen, den Baurechtszins für die Autoeinstellhalle anzuheben. (Die Einstellhalle ist nota bene die einzige Liegenschaft, die nicht auf genossenschaftseigenem Land steht!) Der Vorstand wird im Frühjahr 2014 diese Zinserhöhung zusammen mit Immobilien Basel notariell beglaubigen müssen.

Teilsanierung Hallenböden

Vor den Sommerferien 2014 entscheidet der Vorstand, zusammen mit der Autoeinstellhallen AG (AGAG, Eigentümerin der oberen Halle) über die Abdichtungsarbeiten an den Hallenböden. Im Geschäftsjahr 2011 wurde von einem Bauingenieurbüro ein Zustandsbericht zu den Decken und Böden in der Autoeinstellhalle erstellt (s. auch Jahresbericht 2011). Aufgrund dieses Zustandsberichtes wurde eine Kostenschätzung eingeholt. Eine Totalsanierung der Böden und Decken hätte pro Halle über Fr. 150'000.00 gekostet. Die statische Nachrechnung hat ergeben, dass die statische Sicherheit der Böden und Decken zurzeit noch gegeben ist. Der Vorstand der Wohngenossenschaft 1943 Jakobsberg und der Verwaltungsrat der Autoeinstellhalle Giornicostrasse AG haben damals auf Empfehlung des Ingenieurbüros beschlossen, keine sofortigen baulichen Massnahmen zu ergreifen und die Veränderungen zu beobachten. Als erste Massnahme wurden vor die Autowaschanlagen Ablaufrinnen installiert. Damit soll verhindert werden, dass sich das Wasser auf den Boden der Einstellhalle ergiesst und durch die undichten Ritzen sickern kann. Da vor allem im vorderen Bereich der Hallen immer mehr Wasser durch die Risse und Dilatationsfugen rinnt, überlegen sich der Vorstand der WG und der VR der AGAG eine Teilsanierung der Böden und Decken. Die Restsanierung könnte dann zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen.

Lüftung

Wegen sehr hoher Feuchtigkeit in den Autoeinstellhallen der Wohngenossenschaft 1943 Jakobsberg und der Autoeinstellhalle Giornicostrasse AG wurde im Sommer 2007 eine neue Lüftung mit Entfeuchtung installiert. Die Luft in unseren Hallen wurde seither viel trockener. Diese Investition war nötig, da die feuchte Luft all unseren dort abgestellten Fahrzeugen Schaden zufügte. Die Lüftung wurde über das Ein- und Ausschalten des Lichtes gesteuert. Jedes Mal, wenn in der Halle die Lichter eingeschaltet wurden, begann die Lüftung zu laufen. Nachdem das Licht wieder gelöscht wurde, lief die Lüftung noch ca. eine Stunde nach. Während dieser Zeit verbrauchte die Lüftung viel elektrische Energie. In den Jahren 2007 bis 2013 hatten wir für beide Hallen durchschnittlich Fr. 18'000.00 an die IWB bezahlt.

Der hohe Verbrauch an elektrischer Energie hat uns dazu bewogen, mit der zuständigen Lüftungsfirma nach Möglichkeiten zu suchen, den Energiebedarf dieser Lüftung zu senken. Im März 2014 wird nun eine neue Kohlenmonoxid-Steuerung (CO) installiert. In jeder Halle werden vier Gasmessfühler und zwei CO-Warnleuchten mit Blinkautomatik und integriertem Horn montiert.

Die CO-Messanlage misst den CO-Gehalt in der Luft und schaltet die Lüftung erst ein, wenn dies durch erhöhte Konzentration erforderlich ist. Die Lüftung läuft nur solange, bis die CO-Werte wieder auf einem normalen Niveau sind. Sie schaltet daher nur noch ein, wenn in der Halle Abgase durch Motorfahrzeuge entstehen. Beim blossen Betreten der Halle läuft die Lüftung nun nicht mehr. Dies reduziert eine unnötige Auskühlung der Einstellhalle. Mit der eingesparten Energie kann die neu installierte CO-Anlage amortisiert werden; d.h. nach ein paar Jahren ist die CO-Anlage zurückbezahlt. Es ist noch anzumerken, dass die Lüftungsanlage auch weiterhin bei zu hoher Luftfeuchtigkeit in den Autoeinstellhallen einschaltet.

Erneuerung der Brandmeldeanlage

Im Jahr 1996 wurde das jetzige Brandmeldesystem in der Autoeinstellhalle eingebaut. Seit der Inbetriebnahme dieser Anlage ist die technische Entwicklung weiter fortgeschritten.

Die zunehmend schwierige Ersatzteilbeschaffung macht den lückenlosen Betrieb der Anlage unsicher und eine Ablösung des bestehenden Systems drängt sich auf. Mit der Beschaffung eines neuen Brandmeldesystems erübrigen sich über eine längere Zeit weitere Investitionen. Zudem erhöht der Einsatz von neuen Multikriterien-Brandmeldern der neusten Technologie die Betriebssicherheit und den Schutz vor Täuschungsalarmen wesentlich.

Im Vorfeld der Modernisierung der Anlage erfolgt eine Neubeurteilung des Schutzumfanges durch die entsprechenden Behörden. Der jetzige Schutzumfang der Anlage entspricht nicht mehr den aktuellen VKF-Vorschriften (**V**erband **K**antonaler **F**euerversicherer).

Die neuen Vorschriften beinhalten zum Beispiel den Schutz der Fahrbahn in der Einstellhalle sowie die Überwachung der Fluchtwege.

Im Weiteren muss das Brandmeldesystem durch die Berufsfeuerwehr im Ernstfall von aussen bedienbar sein. All diese Punkte waren im Jahr 1996 noch nicht vorgeschrieben. Die VKF-Vorschriften werden in regelmässigen Abständen den neuen Erkenntnissen, welche bei allfälligen Brandauslösungen gemacht werden, angepasst.

Bei der Modernisierung des Brandmeldesystems werden die neusten Technologien von kombinierten Brandmeldern eingesetzt. Der temperaturunterstützte Rauchsensor erkennt frühzeitig Schwell-, Glimm- und offene Brände mit Rauchentwicklung. Die Rauchempfindlichkeit passt sich an die im Raum herrschenden Umgebungstemperaturen an und regelt automatisch die Rauchempfindlichkeit (Cubus Nivellierung). Der Wärmesensor erfasst bei einem raschen Brandverlauf mit hohen Temperaturen auch Feuer ohne Rauchentwicklung.

Der Rauch- und Wärmealarm wird getrennt signalisiert und parametrisiert. Eigenüberwachung, zweistufige Verschmutzungsanzeige und Alarmschwellennachführung garantieren eine optimale Funktion.

Eine Modernisierung des Brandmeldesystems wird von der Gebäudeversicherung in Basel-Stadt unterstützt und subventioniert.

Wir sind überzeugt, dass mit dem Ersatz der Anlage durch das neue System der Schutz in der Autoeinstellhalle wieder auf dem derzeit aktuellen technologischen Stand ist.

Erneuerung der Heizzentrale an der Birseckstrasse B 59, ff,

(s.u.a. den diesbezüglichen Abschnitt im vorderen Teil dieser Broschüre)

Um bezüglich der Planung für den Heizungsersatz an der Birseckstrasse 59 nicht „stehen zu bleiben“, hat der Vorstand beschlossen, ausgewiesene Fachplaner zu kontaktieren, die bereits für andere Wohngenossenschaften tätig waren (z.B. für Solaranlagen bei der WG Neubad oder für die Heizungssanierung bei der WGN, Wohnbaugenossenschaft Nordwest, s. Zeitschrift „Wohnen“). Zusätzlich werden Offerten eingeholt, u.a. für eine Pelletheizung. Wir werden die Genossenschafterinnen und Genossenschafter selbstverständlich über die Entwicklung bei der Planung der Erneuerung der Heizzentrale für die Liegenschaften an der Birseck- und Emil-Angst-Strasse auf dem Laufenden halten.

Heizanlage Seltisbergerstrasse 6

Wie schon im Kapitel „Verwaltungstätigkeit“ erwähnt, muss die Heizanlage in der erwähnten Liegenschaft ersetzt werden. Zur Zeit (Februar 2014) werden Offerten eingeholt. Der Vorstand hat beschlossen, dass nach Ende der Heizperiode eine neue Heizung eingebaut wird.

Waldweglein

Die Verwaltungskommission wird weiterhin bei der Bürgergemeinde (Waldbesitzerin) vorstellig bleiben, damit eine Lösung für den Unterhalt des Waldwegleins zwischen den Mehrfamilienhäusern an der Emil Angststrasse und der Tramstation Jakobsberg gefunden werden kann. Am 13. Juni 2013 hat eine Begehung mit einem Vertreter der Bürgergemeinde stattgefunden. Bis jetzt will laut diesem Vertreter der Bürgergemeinde keine angesprochene „Instanz“ (Bürgergemeinde, Stadtgärtnerei, Strassenunterhalt...) offiziell Kenntnis von diesem Weg haben. (Dies, obwohl der Weg von den IWB beleuchtet wird!) Keine Kenntnis haben heisst anscheinend auch: Nicht zuständig für den Unterhalt zu sein. Wir „geben nicht auf“ und „bleiben am Ball“.

Swisscom-Glasfaseranschlüsse

Nachdem im vergangenen Jahr sowohl in den „Kopfbauten“ der Einfamilienhäuser an der Birseckstrasse wie in den Velo-Abstellräumen der Mehrfamilienhäuser Glasfaser-Anschlusskästen montiert worden sind, betreibt die Swisscom zur Zeit bei den Mieterinnen und Mietern intensive Werbung für einen Wechsel von Cablecom zu Swisscom. Das hat/hatte zur Folge, dass fast tagtäglich das Telefon beim Präsidenten klingelt. Am Apparat ist jeweils eine von der Swisscom autorisierte Installationsfirma, die um Bewilligung nachfragt für den Anschluss in einem Einfamilienhaus oder in einer Wohnung. Der Vor-

stand hat alle Mieterinnen und Mieter schriftlich informiert und ihnen mitgeteilt, dass er bezüglich Anschlüsse in Wohnungen und Einfamilienhäuser keine Einwände hat, sofern die Kabel sorgfältig und möglichst wenig störend verlegt werden. Dabei müssen allenfalls Mieterinnen und Mieter in Mehrfamilienhäusern den Zugang zu ihren Wohnräumen gewähren, damit Zuleitungen verlegt werden können. Das Gleiche gilt bei den Einfamilienhäusern: Sollten z.B. die Bewohner des in der Reihe zuhinterst liegenden Hauses einen Swisscom-Glasfaseranschluss wünschen, müssen die Kellerräumlichkeiten der davor liegenden Häuser ebenfalls zugänglich gemacht werden, damit die Kabel verlegt werden können. (Dabei spielt es keine Rolle, ob jemand seinen Keller ausgebaut hat oder nicht.) Im oben erwähnten Schreiben macht der Vorstand darauf aufmerksam, dass bei der Kündigung der bestehenden Verträge (z.B. Telefon, Internet, TV) anderer Anbieter die Kündigungsfristen, die z.T. sehr lang sind, beachtet werden müssen, damit man nicht gleichzeitig bei zwei Anbietern Anschluss- und Nutzungsgebühren bezahlen muss.

Eingangstüren der Mehrfamilienhäuser

Immer wieder reklamieren Bewohnerinnen und Bewohner der Mehrfamilienhäuser, dass, je nach Jahreszeit, die Eingangstüren entweder nicht schliessen oder so stark zuschlagen, dass in daneben und darüber liegenden Wohnräumen der Lärm des Zuschlagens (vor allem am Abend und in der Nacht) unzumutbar sei. Der Vorstand hat einer Schreinerei den Auftrag gegeben, die Situation zu analysieren und Verbesserungsvorschläge zu machen. Im Verlauf des Frühjahrs sollten „Dämpfer“ und z.T. andere Schliessriegel installiert werden, um die Situation zu verbessern.

Schlusswort

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

Peter Ruch, Präsident

Februar 2014

Unsere Zahlen auf einen Blick

Bilanz	2012		2013	
	Aktiven	Passiven	Aktiven	Passiven
Umlaufsvermögen	549'691.08		498'760.64	
Anlagevermögen	21'454'826.89		20'967'826.89	
Fremdkapital		19'624'548.28		19'036'879.28
Eigenkapital		2'379'969.69		2'429'708.25
	22'004'517.97	22'004'517.97	21'466'587.53	21'466'587.53

Betriebsrechnung	2012		2013	
	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
Liegenschaftsertrag		2'009'666.40		2'024'686.40
Liegenschaftsaufwand	1'802'663.13		1'799'008.83	
übriger Ertrag		1'403.39		1'331.20
übriger Aufwand	185'786.27		183'042.31	
Betriebsüberschuss	22'620.39		43'966.46	
	2'011'069.79	2'011'069.79	2'026'017.60	2'026'017.60

Statistische Kennzahlen der WG	2010	2011	2012	2013
Anlagevermögen in % des Gesamtvermögens	97.45	97.58	97.50	97.68
Eigenfinanzierungsgrad	10.01	10.48	10.82	11.32
Eigenkap. + langfr. Fremdk. in % des Anlagev.	100.65	100.52	100.29	100.42
Kassaliquidität	59.58	51.82	49.55	52.22
Liquidität	133.05	126.28	112.98	121.39
Durchschnittlicher Hypothekarzins der WG 1943	3.24	2.91	2.85	2.52
Hypothekarzins in % des Mietertrages	33.34	28.84	27.19	23.15
Unterhalt in % des Mietertrages	33.61	37.87	38.22	38.84
Abschreibung in % des Mietertrages	21.27	21.29	21.50	24.05
Cashflow in Fr.	436'075.96	442'650.66	454'620.39	530'966.46

Vorschlag des Vorstandes über die Verwendung des Betriebsüberschusses per 31.12.2013				
	2010	2011	2012	2013
1. Zuweisung an die statutarische Reserve	5'000.00	6'000.00	6'000.00	6'000.00
2. Zuweisung an die Spezialreserve	5'000.00	6'000.00	6'000.00	10'000.00
3. Verzinsung des zusätzl. AS-Kapitals	4'249.20	5'313.35	5'307.90	5'259.15
4. Vortrag auf neue Rechnung	83'031.99	86'369.30	91'681.79	114'389.10
	97'281.19	103'682.65	108'989.69	135'648.25

Bilanz

Konto		2013		2012	
		Aktiven	**Passiven**	**Aktiven**	**Passiven**
Kasse, Post, Banken		214'575.31		241'074.96	
Debitoren		74'717.08		72'829.83	
Ausstehendes AS-Kapital		63'703.00		100'641.00	
Transitorische Aktiven		145'765.25		135'145.29	
Gebäude					
Einfamilienhäuser	1'217'000.00				
Mehrfamilienhäuser EA18-29 + B59	458'000.00				
Mehrfamilienhaus EA 35	182'000.00				
Fernheizungsanlage	1.00				
Garagen 1. Etappe	500.00				
Garagen 2. Etappe	17'500.00				
Auto-Einstellhalle	299'000.00				
Z. Gempenfluh 36, Seltisbergerstr. 6	6'522'000.00				
Waschhaus	1.00	8'696'002.00		8'963'002.00	
Sanierung 1997	465'000.00				
Sanierung 1998	2'580'000.00				
Sanierung 1999	2'300'000.00				
Sanierung 2000	2'780'000.00				
Sanierung 2001	3'430'000.00	11'555'000.00		11'775'000.00	
Grundstücke		690'602.89		690'602.89	
Maschinen und Mobilien		1.00		1.00	
Beteiligungswertschriften		26'221.00		26'221.00	
Kreditoren			21'492.08		116'736.43
Hypotheken					
Coop Festzinshypothek	1'800'000.00				
Coop Festzinshypothek	4'850'000.00				
Coop variable Hypothek	500'000.00				
Coop variable Hypothek	500'000.00				
Coop Festzinshypothek	2'000'000.00				
Coop Festzinshypothek	2'000'000.00				
Coop Festzinshypothek	2'500'000.00				
BKB Einstellhalle variabel	476'000.00				
Coop Festzinshypothek	1'400'000.00				
Coop Festzinshypothek	1'300'000.00				
Coop Festzinshypothek	1'300'000.00		18'626'000.00		19'138'000.00
Transitorische Passiven			389'387.20		369'811.85
Anteilscheinkapital			2'024'160.00		2'013'080.00
Statutarische Reserven			121'900.00		115'900.00
Spezialreserve			148'000.00		142'000.00
Gewinn- und Verlustkonto					
Gewinnvortrag	91'681.79				
Betriebsüberschuss 2012	43'966.46		135'648.25		108'989.69
Total		21'466'587.53	21'466'587.53	22'004'517.97	22'004'517.97

Betriebsrechnung

Konto	Ergebnis		Budget
	2013	2012	2014
Mietzinseinnahmen	-2'024'686.40	-2'009'666.40	-2'030'000.00
Hypothekarzinsen	468'631.50	546'378.60	400'000.00
Baurechtszins	10'512.00	10'512.00	11'000.00
Unterhalt Total	786'340.83	768'178.98	700'000.00
Sanitär (Küchen, Bäder, Elektrisch)	*275'676.76*	*264'119.08*	*290'000.00*
Innen (Maler, Böden)	*234'942.25*	*341'140.47*	*250'000.00*
Aussen (Gebäudehülle, Umgebung)	*90'095.87*	*93'420.93*	*90'000.00*
Verschiedenes (Heizung, Waschen, Garagen)	*185'625.95*	*69'498.50*	*70'000.00*
Versicherungsprämien und Gebühren	37'816.85	37'469.85	38'000.00
Strom, Wasser, Abgaben	8'707.65	8'123.70	9'000.00
Abschreibungen (Liegensch. + Mob.)	487'000.00	432'000.00	600'000.00
Allgemeiner Zinsertrag	-1'281.20	-1'403.39	-1'500.00
Übriger, neutraler Ertrag	-50.00	0.00	0.00
Steuern	58'751.00	63'513.25	60'000.00
Personalaufwand	29'195.90	29'772.55	30'000.00
Vorstandsentschädigung	56'000.00	56'000.00	56'000.00
Büro- und Verwaltungsunkosten	39'095.41	36'500.47	40'000.00
Renovationsrückstellung			20'000.00
Betriebserfolg	43'966.46	22'620.39	67'500.00
Total	2'026'017.60	2'011'069.79	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 2013 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, 26. März 2014

Hansjörg Ott

Thomas Stacher

Stiftung Hilfsfonds

Bilanz

	31.12.2013		31.12.2012	
	Soll	Haben	Soll	Haben
Kasse	7.10		9.10	
Postcheck	2'514.37		5'643.12	
Anlagekonto Coop	28'050.96		27'987.41	
Kontokorrent Coop	41'223.52		36'720.47	
Wertschriften	147'777.23		147'777.23	
Kursschwankungsreserve	-6'500.00		-6'500.00	
Verrechnungssteuer	1'297.84		560.84	
Debitoren	200.00		1'653.80	
trans. Passiven		0.00		570.60
Steuerverwaltung BS		1'149.75		1'149.75
Stiftungskapital am 1.1.2013		212'131.62		210'203.94
Gewinn per 31.12.2013		1'289.65		1'927.68
Stiftungskapital am 31.12.2013		213'421.27		212'131.62
	214'571.02	214'571.02	213'851.97	213'851.97

Erfolgsrechnung

	31.12.2013		31.12.2012	
	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
Zuwendungen	2'803.80		2'139.60	
Steuern	1'244.80		1'329.25	
Bank- und Verwaltungsspesen	824.40		792.97	
Prüfungsgebühren	650.00		530.00	
Ausserordentlicher Aufwand	0.00		0.00	
Kursverluste	0.00		0.00	
Spenden von GenossenschafterInnen		1'089.95		1'410.00
div. Ertrag		0.00		0.00
Wertschriftenertrag		5'722.70		5'309.50
Ausserordentlicher Ertrag		0.00		0.00
Gewinn per 31.12.2013	1'289.65		1'927.68	
	6'812.65	6'812.65	6'719.50	6'719.50

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

Basel, 3. September 2013 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 2012 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 2012 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 sowie dem Reglement entspricht.

WG Treuhand AG, Basel

Ruedi Böhler,
Mandatsleiter, Revisionsexperte

Beat Guldimann
Revisionsexperte

Protokoll

Protokoll der 71. ordentlichen Generalversammlung der
Wohngenossenschaft 1943 Jakobsberg
vom 3. Mai 2013, 20 Uhr im Saal der Tituskirche

Begrüssung

Der Präsident, Peter Ruch, eröffnet um 20 Uhr die 71. ordentliche Generalversammlung und begrüsst die anwesenden Genossenschafterinnen und Genossenschafter sowie die Gäste.

Speziell begrüsst Peter Ruch Herrn Jörg Vitelli, Präsident des Regionalverbands Nordwestschweiz der Dachorganisation Wohnbaugenossenschaften Schweiz (ehemals Schweizerischer Verband für Wohnungswesen (SVW), und dankt ihm für sein Interesse an unserer Genossenschaft. Peter Ruch dankt Jörg Vitelli auch für sein Engagement als Grossrat für die Abschaffung der sehr restriktiven Speziellen Bauvorschriften für den Vorderen Jakobsberg. Der Präsident erwähnt zudem, dass unsere Genossenschaft vom Verband immer wieder profitieren könne.

Peter Ruch bittet die Anwesenden, 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 wurde. Im Vorjahr hingegen hätten sich die Genossenschafterinnen und Genossenschafter an diese Bitte gehalten. Das Anliegen, während der Pause und nach der Versammlung vor der Kirche wegen der Nachbarschaft nicht allzu laut zu sprechen, sei ebenso respektiert worden.

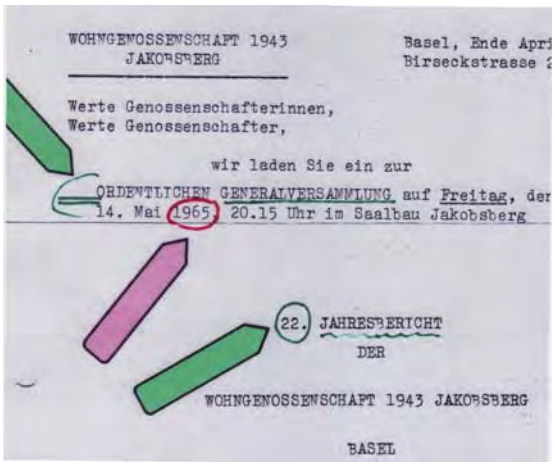
Schweigeminute

Der Präsident bitte die Versammlung um eine Schweigeminute für die verstorbene Frau Margrit Degen-Lehmann, die an der Birseckstrasse 59 gewohnt hat.

Weshalb 71. o. Generalversammlung nach der letztjährigen 69. o. GV?

Sowohl auf der an die Leinwand projizierten Begrüssungsfolie wie auf der Folie mit den aufgeführten Traktanden steht – im Gegensatz zur Traktandenliste auf der im April verteilten Einladung – die Ordinalzahl 71., dies nachdem im Vorjahr zur 69. o. GV eingeladen worden ist. Der Präsident erklärt, u.a. mittels Folien, weshalb die Zahl 70 übersprungen wird:

Bis zum Jahr 1965 wurde zur Generalversammlung eingeladen, ohne den Anlass zu nummerieren. Hingegen wurde auf der Einladung vermerkt, über den wievielten Jahresbericht die General-versammlung zu befinden hatte.


WOHNGENOSSENSCHAFT 1943
JAKOBSBERG

Basel, Ende Apri
Birseckstrasse 2

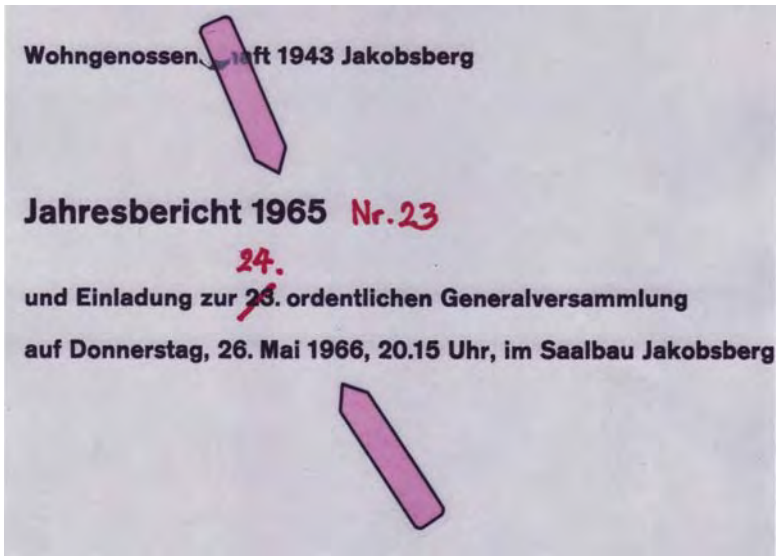
Werte Genossenschafterinnen,
Werte Genossenschafter,

wir laden Sie ein zur
ORDENTLICHEN GENERALVERSAMMLUNG auf Freitag, der
14. Mai 1965, 20.15 Uhr im Saalbau Jakobsberg

22. JAHRESBERICHT
DER
WOHNGENOSSENSCHAFT 1943 JAKOBSBERG
BASEL

Einladung zur o. Generalversammlung 1965

Im Jahr 1966 wurde das „System“ geändert, d.h. anstelle des Jahresberichts wurde die Generalversammlung nummeriert. Dabei wurde nach dem 22. Jahresbericht anno 1965 im Jahr 1966 die Generalversammlung mit der Ordinalzahl 23. versehen. Das war aber falsch, denn der 22. Jahresbericht wäre an der 23. GV zur Genehmigung vorgelegen, somit hätte im Jahr 1966 zur 24. Generalversammlung eingeladen werden müssen und nicht zur 23.!


Wohngenossen[illegible]ft 1943 Jakobsberg

Jahresbericht 1965 Nr. 23

24.

und Einladung zur 23. ordentlichen Generalversammlung

auf Donnerstag, 26. Mai 1966, 20.15 Uhr, im Saalbau Jakobsberg

Einladung zur
24.(!) o. Generalversammlung 1966

Zur weiteren Begründung: An der 1. GV 1943 gab es noch keinen Jahresbericht, an der 2. GV lag dann der 1. Jahresbericht vor. Weiter erläutert der Präsident, dass nach 10 Jahren Genossenschaft die 11. GV stattgefunden hat, somit wird in diesem Jahr die Genossenschaft zwar 70 Jahre alt, die heutige Generalversammlung ist aber schon die 71.

Dieter Ganzmann, unser Buchhalter, hat festgestellt, dass mit der Nummerierung der Generalversammlungen etwas nicht stimmen konnte. Deshalb wurde im Archiv geforscht, und bald wurde der oben erwähnte Fehler entdeckt.

Vorstand

Alle Vorstandsmitglieder sind anwesend: Peter Ruch, Präsident, Dieter Ganzmann, Vizepräsident, die Verwaltungskommissionsmitglieder Werner Furrer, Thomas Mohler, Daniel Schmutz und Andy Vogt sowie die Sekretärin Bea Stebler.

Als **Stimmenzähler** werden Herr Thomas Buol, B 24, und Frau Isabelle Stacher, B 36, gewählt. Es sind 87 Stimmberechtigte (inkl. Vertretungen) anwesend. Das absolute Mehr beträgt 44.

Vertretungen:

Vertreten werden:		**durch:**	
Herr Milan Kadlcik und Frau Cornelia Fritz	B 5	Frau Andrea Naber	B 41
Herr und Frau Christoph und Paula Sutter	B 13	Frau Sandra Herzig	B 15
Herr und Frau Markus und Cornelia Mahlstein Mäder	B 16	Herrn und Frau D. und I. de Caro von Arb	B 14
Herr und Frau Cornelia und Mohammad Naji	B 30	Frau Yvonne Lutz	EA 35
Frau A. Nayomi Mathis	B 49	Frau Miriam Dalla Libera	B 51

Vertreten werden ff:		**durch ff:**	
Frau Andrea Jakob	EA 3	Herrn und Frau W. und S. Metthez	B 6
Herr und Frau Christian und Renate Hürner	EA 17	Herrn und Frau Franz und Ursula Holzer	B 40
Frau Anna Maria Kaiser	EA 20	Frau Rose-Mary Portmann	EA 20
Herr und Frau Stefan und Adelheid Ponacz	EA 22	Frau Erika Hartmann	EA 22
Frau Andrea Räuchle	EA 24	Herrn Armin Saner	B 20
Frau Monika Schär	EA 24	Frau Sandra Moedas	B 10
Herr Hanspeter Spaar	EA 24	Herrn Urs Stebler	B 2
Frau Cecilia Ari	EA 29	Herrn Haydar Ari	B 43
Herr und Frau Hans und Clara Lüscher	EA 35	Herrn Jörg Lüscher	EA 29

Entschuldigungen:

Herr und Frau Markus und Cornelia Mahlstein Mäder	B 16	Frau Janine Dardel	EA 18
		Frau Prisca Stümpges	EA 20
Herr und Frau Wassili und Renate Karanatsios	B 37	Frau Arlette Fiechter	EA 22
		Frau Theresia Argast	EA 24
Herr und Frau Claudia und Hansjörg Ott	B 55	Frau Andrea Räuchle	EA 24
Frau Beatrix Ilg	B 59	Herr Hanspeter Spaar	EA 24
Herr und Frau Milo und Judith Schierz	EA 1	Frau Cecilia Ari	EA 29
Frau Andrea Jakob	EA 3	Frau Mathilde Ritzmann	EA 35
Herr und Frau Herbert und Vreni Gschwind	EA 7	Herr und Frau Ronald und Nadja Hauser	S 6

Mutationen

Zuzüge:

Der Präsident begrüsst die neuen Genossenschafterinnen und Genossenschafter, heisst sie herzlich in unserer Wohngenossenschaft willkommen und stellt sie der Generalversammlung vor:

2012:

- An der Emil Angst-Strasse 9 wohnt neu die Familie Ina und Beat Fankhauser-Nachtigäller. Beat Fankhauser ist schon an dieser Adresse aufgewachsen. Das Haus wurde frei, nachdem seine Mutter, Monika Fankhauser, in eine Wohnung an der EA 29 gezogen ist.
- Cornelia und Thomas Sacher-Ritzmann sind mit ihren Kindern die neue Mieterschaft an der Birseckstrasse 38. Das Haus wurde frei, weil die Vormieterin, Madeleine Blum, eine Wohnung auf der gegenüberliegenden Strassenseite in der Liegenschaft Birseckstrasse 59 gemietet hat. Auch Cornelia Sacher ist in unserer Genossenschaft „gross geworden“.
- Die Familie Christian und Monique Kaup Welti sind die neuen Mieter des Einfamilienhauses B 11.
- Cecilia Ari hat das Elternhaus an der B 41 „verlassen“ und hat eine Wohnung in der Liegenschaft EA 29 bezogen.

2013:

- Thomas und Sabine Vollmer Hänny sind im Kalenderjahr 2013 in der Birseckstrasse 1 eingezogen.

Auszüge:

Die Auszüge im Kalenderjahr 2012 sind im Jahresbericht aufgeführt und werden nicht mehr namentlich erwähnt.

Traktanden

Der Präsident stellt fest, dass in der Einladung fälschlicherweise nach Traktandum 3b), „Revisoren“, 3c) „Rekurskommission“ fehlt. Es ist bedauerlicherweise das zweite Mal, dass bei der Einladung die falsche Version der Traktandenliste in die Druckerei gelangte. Peter Ruch entschuldigt sich für dieses Versehen.

Es gibt keine Einwände zur Traktandenliste.

1. Protokoll der 69. ordentlichen Generalversammlung vom 4. Mai 2012
2. Jahresbericht und Jahresrechnung
3. Wahlen
   a) Vorstand
   b) Revisoren
   c) Rekurskommission
4. Festsetzung der Vorstandsentschädigung
5. Anträge von Genossenschafterinnen und Genossenschaftern
6. Allfälliges

1. Protokoll der 69. ord. Generalversammlung vom 4.5.2012

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, die Jahresrechnung, sowie der Vorschlag des Vorstands bezüglich der Verwendung des Betriebsüberschusses per 31. Dezember 2012 werden einstimmig und ohne Enthaltungen gutgeheissen. Der Präsident dankt den beiden Revisoren Thomas Stacher und François Zweiacker für ihre aufmerksame und sorgfältige Prüfung unserer Jahresrechnung und Bilanz.

Die Jahresrechnung der Stiftung Hilfsfonds wurde von der Firma WG Treuhand AG revidiert und ebenfalls ohne Gegenstimmen und ohne Enthaltungen gutgeheissen und verdankt.

Ebenso werden die Bilanzen einstimmig und ohne Enthaltungen genehmigt.

Der Präsident stellt fest, dass damit dem Vorstand Décharge erteilt wird.

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. Der Präsident legt die Folie auf mit den Bestimmungen der Statuten und des Obligationenrechts bezüglich Wahlberechtigung.

Einmal mehr sind keine Rücktritte aus dem Vorstand zu verzeichnen.

Zur Wiederwahl stehen turnusgemäss Dieter Ganzmann, Vizepräsident und Finanzverantwortlicher, Andy Vogt, Kassier, und Däni Schmutz, Verwaltungskommissionsmitglied. Sie stellen sich für eine weitere Amtsperiode zur Verfügung.

Peter Ruch dankt seinen drei Kollegen für die grosse und wertvolle Arbeit im Vorstand sowie für ihren Einsatz und ihr Engagement für unsere Genossenschaft. Er bezeichnet den Buchhalter und den Kassier als „dream team“, das sowohl dem Vorstand wie den Genossenschaftsmitgliedern die Sicherheit gibt, dass umsichtig und verantwortungsbewusst mit den „Genossenschaftsgeldern“ umgegangen wird. Däni Schmutz, stellt der Präsident fest, habe sich in seiner ersten Amtsperiode äusserst schnell in sein Ressort eingearbeitet und bearbeitet jeweils im Eiltempo alle eingehenden Mängelmeldungen. Der Präsident macht der Versammlung beliebt, die drei Vorstandsmitglieder mit einem Glanzresultat wiederzuwählen.

Wahlresultate:

Dieter Ganzmann	
Abgegebene Stimmzettel	87
Gültige Stimmzettel	87
Absolutes Mehr	44
Enthaltungen	1
Andere	0
Gewählt mit	**86**

Andy Vogt	
Abgegebene Stimmzettel	87
Gültige Stimmzettel	87
Absolutes Mehr	44
Enthaltungen	0
Andere	0
Gewählt mit	**87**

Däni Schmutz	
Abgegebene Stimmzettel	87
Gültige Stimmzettel	87
Absolutes Mehr	44
Enthaltungen	2
Andere	0
Gewählt mit	**85**

Peter Ruch bedankt sich für die einmaligen Wahlresultate und das damit den drei Herren bezeugte Vertrauen in ihre Vorstandstätigkeit.

b) Revisoren

Die Rechnungsrevisoren Thomas Stacher und Hansjörg Ott stellen sich für eine Wiederwahl zur Verfügung. Es werden keine weiteren Vorschläge gemacht. Die beiden Revisoren werden einstimmig wiedergewählt. Der Präsident dankt ihnen für ihre für die Genossenschaft wichtige Tätigkeit.

c) Rekurskommission

Madeleine Blum und Werner Jenni stellen sich als Mitglieder unserer „Schlichtungskommission“ für eine Wiederwahl zur Verfügung. Auch sie werden einstimmig wiedergewählt und empfangen den Dank des Präsidenten für ihre Mediatorentätigkeit.

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 21 publizierte Budget 2013 hin. Dort habe man schon vor der GV feststellen können, dass der gleiche Betrag wie im Vorjahr eingetragen worden ist. D.h., der Vorstand schlägt der Generalversammlung vor, die Vorstandsentschädigung bei Fr. 56'000.– zu belassen.

Peter Ruch eröffnet die Diskussion zum Thema „Vorstandsentschädigung". Es gibt keine Wortmeldungen.

Die Generalversammlung genehmigt einstimmig ohne Gegenmehr und Enthaltungen die Vorstandsentschädigung von Fr. 56'000.–.

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

Es sind keine Anträge eingegangen.

6. Allfälliges

6.1. Mitteilungen des Vorstands

- Peter Ruch: Am 29. Mai findet der traditionelle Erwachsenenausflug statt, den Bea Stebler wie in den letzten Jahren organisiert. Peter Ruch wirbt für diese Fahrt ins Blaue und teilt mit, dass dieser Ausflug immer in bester Stimmung stattfindet und sich alle Teilnehmerinnen und Teilnehmer auf das nächste Jahr freuen. Es wäre toll, wenn sich weitere Genossenschafterinnen und Genossenschafter anmelden würden, denn es hat genügend Plätze frei im Bus.
- Peter Ruch: Wie bereits vielfach erwähnt wurde, sind nun die restriktiven Speziellen Bauvorschriften für den Vorderen Jakobsberg durch den Grossen Rat abgeschafft worden. Das heisst nun aber nicht, dass rund ums Haus „drauflos gebaut" werden darf. Der Präsident weist darauf hin, dass weiterhin für Bauten wie Velounterstände, Schöpfli, Geländeanpassungen etc. beim Vorstand Gesuche einzureichen sind. Der Vorstand wird dann diese Gesuche grosszügig begutachten. Erst wenn der Vorstand sich mit einem vorgelegten Plan einverstanden erklärt, kann beim Hochbau- und Planungsamt ein offizielles Baugesuch eingereicht werden. Der Präsident meint zudem, dass es nichts Unangenehmeres gibt, als wenn Genossenschafter ohne Bewilligung und Information an den Vorstand, Geräteschöpfe, Velounterstände etc. „aufstellen" und er dann nachträglich eingreifen muss.
- Andy Vogt: Sollte einmal ein Haustürschloss in einem Einfamilienhaus oder eine Wohnungstürschloss in einem Mehrfamilienhaus „klemmen", kann oft der Spray WD 40 für Abhilfe sorgen. Sollte auf diese Art und Weise das Problem gelöst werden können, wäre das um Einiges billiger, als wenn ein Schlosser diese Arbeit übernehmen müsste. Andy Vogt warnt aber bezüglich der elektronischen Schlösser an den Türen der Mehrfamilienhäuser. In diesem Fall würde der Spray die Elektronik beeinträchtigen wenn nicht gar beschädigen, weshalb er dort nicht verwendet werden darf!

6.2. Anliegen und Fragen der GenossenschafterInnen

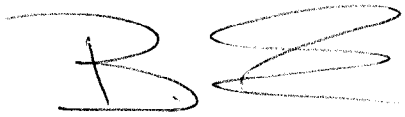
Herr Hansjörg Höhener fragt den Vorstand an, ob er allenfalls beim Heizungsersatz auch die Variante Schnitzelheizung in Betracht zieht. In der IWB-Studie ist diesbezüglich nichts aufgeführt und man sollte diese Möglichkeit unbedingt prüfen. Er spricht sich zudem gegen Wasserkollektoren auf den Dächern aus.

Peter Ruch entgegnet, es werden weitere Studien in Auftrag gegeben. Dabei werde auch die Anregung bezüglich Schnitzelheizung miteinbezogen. Es ist in nächster Zeit noch mit keinen definitiven Beschlüssen zu rechnen.

Schluss der 71. ordentlichen Generalversammlung

Der offizielle Teil der Versammlung endet um 20.57 (!) Uhr. Der Präsident dankt den Anwesenden für die Teilnahme an der Generalversammlung und wünscht allen einen gemütlichen zweiten Teil bei Speis und Trank.

Peter Ruch, Präsident



Bea Stebler, Protokoll

Die Stimmenzähler:

Isabelle Stacher

Thomas Buol

Mieterinnen- und Mieterverzeichnis per 31. Dezember 2013

Einfamilienhäuser

Birseckstrasse

1 Volmer, Thomas + Hänny Volmer, Sabine
3 Flierl, Christian + Meixner, Danièle
5 Kadlcik, Milan + Fritz, Cornelia
7 Metzger-Nufer, Urs + Liliane

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

17 Ebi, Heidi
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 Gally-Mittelbach, Matthias + Jemina
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 + 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-Crnobrnja, Michael + Sibylle
23 Theuer-Hartmann, Andy + Ruth

25 Ganzmann-Bucher, Dieter + Maja

Hier darf nun bis zum gelben Strich parkiert werden.

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	Zumkehr, Sebastian	
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	Bächtold-Maurer, Rolf	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	Thomann-Schmid, Margaretha	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, Fidan	
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	Oakey, Mark	
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-Perrenoud, Steve + Annik	

Verschiedenes

Auszüge

Fischer, Michael	31.03.2013	EA 18	3 ZWG
Ilg, Dominik	30.04.2013	EA 22	3 ZWG
Ari, Cecilia	30.11.2013	EA 29	2 ZWG
Hauser-Berger, Ronald u. Nadja	30.06.2013	S 6	4.5 ZWG
Sonderegger, Sven u. Witte, Tina	30.11.2013	S 6	4.5 ZWG

Einzüge

Zumkehr, Sebastian	01.06.2013	B 59	2 ZWG
Gally-Mittelbach, Matthias u. Jemina	01.08.2013	B 35	EFH
Thomann-Crnobnja, Michael u. Sibylle	01.08.2013	EA 21	EFH
Ari, Fidan	01.12.2013	EA 29	2 ZWG
Sonderegger, Sven u. Witte, Tina	01.08.2013	S 6	4.5 ZMWG
Oakey, Mark	01.12.2013	S 6	4.5 ZMWG

Interne Wohnungswechsel

Bächtold-Maurer, Rolf	01.06.2013	B 35	> EA 18 3 ZWG
Thomann-Schmid, Margaretha	01.06.2013	EA 21	> EA 22 3 ZWG

Todesfälle

Degen-Lehmann, Margrit	31.03.2013	B 59	2 ZWG

Funktionärinnen und Funktionäre unserer Wohngenossenschaft seit ihrer Gründung von 1943 bis 2014

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 - 2014
Daniel Schmutz	2010 -

Verwalter/Werkmeister:

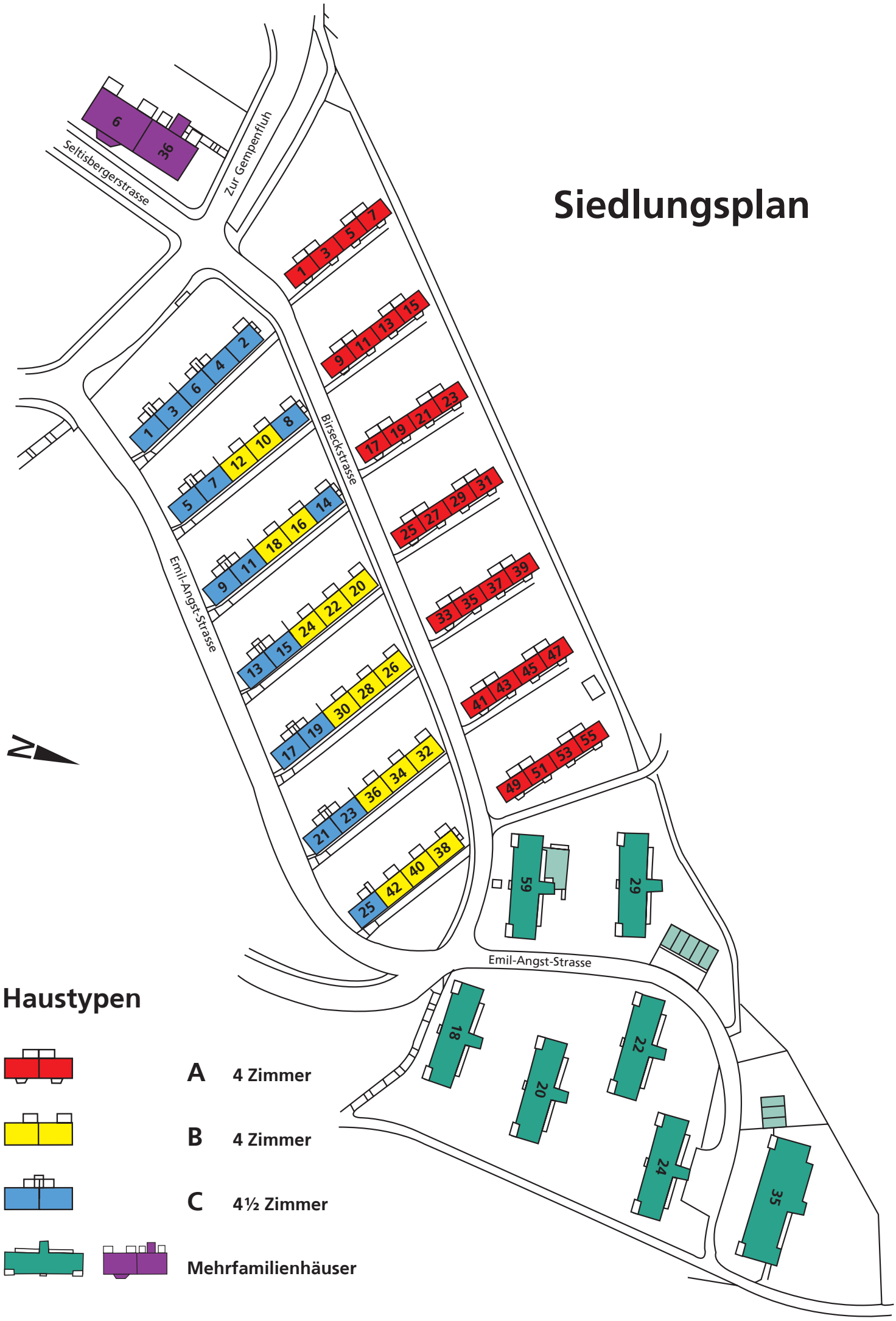
Paul Zumkehr	1945 - 1976
Hans Leuenberger	1976 - 1977
Floriano Pasqual	1978 - 1979
Johannes Hasler	1981 - 1984

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 4½ Zimmer

Mehrfamilienhäuser