Wohngenossenschaft 1943 Jakobsberg Basel

Jahresbericht 2014

Inhaltsverzeichnis

2 Organe

3 Jahresbericht
4 Wahlen
6 Verwaltungstätigkeit
9 Wasserschäden im Aussen- und Innenbereich
13 Erneuerung der Heizungszentrale für Emil-Angst-Strasse und Birseckstrasse
14 Variantenvergleich Wärmeerzeugung Heizung und Warmwasser
18 Autoeinstellhalle
19 Finanzen
19 Waldweglein
20 Ausblick
21 Schlusswort

23 Unsere Zahlen auf einen Blick
24 Bilanz
25 Betriebsrechnung
26 Kontrollstellenbericht für die Wohngenossenschaft
27 Hilfsfonds
28 Kontrollstellenbericht für den Hilfsfonds
29 Protokoll der 72. o. Generalversammlung vom 16. Mai 2014
38 Mieterinnen- und Mieterverzeichnis
43 Verschiedenes
44 Funktionärinnen und Funktionäre 1943 bis 2014

Organe

Vorstand	Präsident	Peter Ruch		2017
	Vizepräsident	Dieter Ganzmann		2016
	Sekretärin	Beatrice Stebler		2015
	Finanzen	Dieter Ganzmann		2016
	Finanzen	Andreas Vogt		2016
	Beisitzer	Beat Brunold	ab GV 2014	2017
		Werner Furrer		2015
		Thomas Mohler	bis GV 2014	2014
		Daniel Schmutz		2016

Rechnungsrevisoren	Erich Fischer		2017
	Hansjörg Ott		2016
	Thomas Stacher		2016
	François-P. Zweiacker		2017

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
		Beat Brunold	061 331 84 59
		Daniel Schmutz	061 332 26 74

Rekurskommission	Madeleine Blum	2016
	Werner Jenni	2016
	Sabine Lehmann	2015
	Christoph Sutter	2015

Jahresbericht 2014

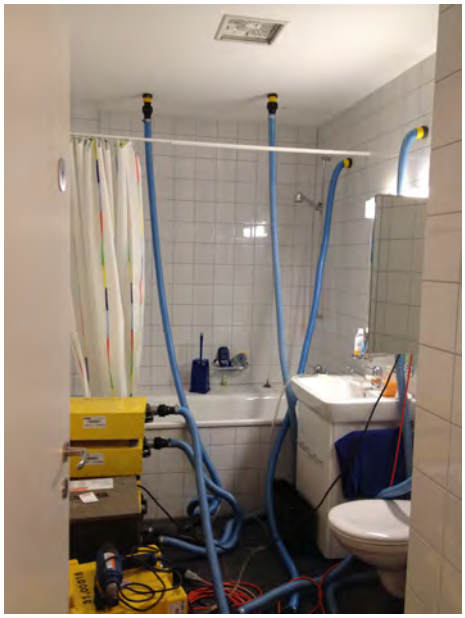
(1. Januar bis 31. Dezember 2014 und Ausblick)

Einleitung

Einladung zur 73. o. Generalversammlung am 8. Mai 2015

Sehr geehrte Genossenschafterinnen und Genossenschafter,
sehr geehrte Gäste

Der Vorstand lädt Sie zur alljährlich stattfindenden Generalversammlung unserer Wohngenossenschaft ein (s. separates Einladungsschreiben). Er hofft - wie in den letzten Jahren - auf eine rege Teilnahme, vor allem deshalb, weil an der diesjährigen GV wieder eine Ersatzwahl stattfinden wird. Der Vorstand erachtet es zudem als wichtig, dass möglichst viele Mieterinnen und Mieter mit ihrer Anwesenheit ihr Interesse an unserer Genossenschaft und deren Verwaltungstätigkeit bekunden. Eine Generalversammlung ist auch ein „Podium", an welchem die WG-Bewohnerinnen und -Bewohner die Gelegenheit haben, sich mit ihren Voten, Anliegen und Fragen einzubringen.



„Weshalb erscheint die Jahresberichtsbroschüre 2014 in diesem Jahr nicht wie gewohnt mit einem 'schönen Bild' aus unserer Genossenschaft und ihrer Umgebung auf der Titelseite?“, wird sich der Eine oder die Andere gefragt haben. Die Begründung liegt in der Anzahl der im Kalenderjahr 2014 aufgetretenen Wasserschäden: 10 an der Zahl, meist verbunden mit einem notfallmässigen Einsatz eines Vorstandsmitglieds. So eine Häufung von Wasserschäden in einem Jahr hat es vermutlich in unserer Genossenschaft noch nie gegeben. Einerseits betraf es Schäden an IWB-Leitungen (4) und andererseits an hausinternen Installationen (5). Ein unerklärlicher Wassereinbruch wurde in der Einstellhalle im Dezember festgestellt. (Genaueres erfahren Sie im Kapitel „Verwaltungstätigkeit“ des Jahresberichts.) Deshalb hat sich der Verfasser dieser Broschüre entschieden, einmal ein Titelbild auszuwählen, das aufzeigt, mit was für Problemen sich die Verwaltung, u.a. meist „hinter den Kulissen“, befassen muss und was Mieterinnen und Mieter bei extremen Schadenfällen „erdulden“ müssen.

An dieser Stelle dankt der Unterzeichnende den Mit-Vorstandsmitgliedern für das Zurverfügungstellen diverser Unterlagen für diesen Jahresbericht.

Vorschau auf das Traktandum Wahlen an der Generalversammlung 2015

Das Einladungsschreiben für die o. Generalversammlung 2015 enthält wie jedes Jahr die Traktandenliste. An dieser Stelle weist der Schreibende wie im letzten Jahr speziell auf das Traktandum „Wahlen“ hin.

Bea Steblers Verzicht auf eine Wiederwahl als Vorstandsmitglied

Leider hat sich unsere Sekretärin, Bea Stebler, entschlossen, sich an der diesjährigen Generalversammlung nicht mehr für eine Wiederwahl zur Verfügung zu stellen. Der Vorstand bedauert dies sehr, kann Bea Stebler aber sehr gut verstehen. Ein Vorstandsamt in einer Genossenschaft von unserer Grösse ist nicht einfach so „locker vom Hocker“ zu bewältigen, vor allem dann, wenn man hauptberuflich Hausfrau und Mutter von zwei Teenagern und gleichzeitig berufstätig ist. Irgendeinmal kommt halt die Zeit, in der man sich entscheiden muss, in welchem Bereich „man zurückstecken“ soll. So ist es begreiflich, dass die Tätigkeit in einem Vorstand nicht erste Priorität haben kann. Bea Stebler blickt im folgenden Abschnitt auf ihre Vorstandstätigkeit zurück.

„Vor gut neun Jahren habe ich mich entschieden, das Amt der Sekretärin im Vorstand der WG 1943 Jakobsberg zu übernehmen. Diese Arbeit hat mir ermöglicht, dass ich nebst dem Job als Mami und Hausfrau wieder Fuss in der Berufswelt fassen konnte. Während dieser Zeit habe ich sehr viel Neues dazu gelernt. Nebst den vielen administrativen Arbeiten, die man als Sekretärin zu erledigen hat, gab es viele Möglichkeiten, mit Ihnen, liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter, direkt in Kontakt zu sein. Wie zum Beispiel beim Erwachsenenausflug, beim Niggi Näggi, bei Wohnungskontrollen oder aber auch einfach mal so auf der Strasse für ein kurzes Gespräch. Für die vielen netten Gesten und die Wertschätzung, die mir im Laufe dieser neun Jahre von Ihnen entgegengebracht wurden, möchte ich mich bei Ihnen ganz herzlich bedanken. Diese positiven Zeichen waren für mich immer sehr wichtig und wertvoll. Auch möchte ich mich an dieser Stelle recht herzlich bei meinen Vorstandskollegen bedanken, die mich immer sehr tatkräftig unterstützt haben. Sei es für das Durchlesen eines Briefes, das Schreiben des Protokolls oder aber einfach nur fürs Zuhören in schwierigeren Zeiten. Danke meine lieben Vorstandskollegen, wir waren ein tolles Team!

Ich freue mich, weiterhin ein Teil dieser Genossenschaft sein zu dürfen und werde mich auch in Zukunft sehr gerne für das Wohl unserer Genossenschaft engagieren.

Bea Stebler, Sekretärin"

Die Vorstandskollegen danken an dieser Stelle Bea Stebler für ihren langjährigen Einsatz für unsere Genossenschaft. Wir verlieren eine äusserst angenehme und hilfsbereite Kollegin.

Der Vorstand musste nun auf die Suche nach einer Fachperson im Bereich Sekretariat gehen. Am geeignetsten wäre eine Person mit einer kaufmännischen Ausbildung. Erfreulicherweise wurde der Vorstand fündig:

Ersatzwahl in den Vorstand für die zurücktretende Bea Stebler

Der Vorstand schlägt der Generalversammlung Isabelle Stacher, die mit ihrer Familie an der Birseckstrasse 36 wohnt, als neues Vorstandsmitglied und Sekretärin zur Wahl vor. Der Unterzeichnende des Jahresberichts hat Isabelle Stacher gebeten, sich in dieser Broschüre vorzustellen, damit sich alle, die sie nicht näher kennen, „ein Bild von ihr“ machen können:

Isabelle Stacher stellt sich der Generalversammlung vor

„Seit 24 Jahren lebe ich mit meinem Mann Thomas in unserer Genossenschaft. Unsere beiden Kinder Sarah und David sind hier aufgewachsen. Ich habe eine kaufmännische Ausbildung und war neben der Familienarbeit verschiedentlich in Vereinsvorständen tätig. Zur Zeit bin ich Kassiererin in meinem Gesangsverein. Ich habe auch eine Ausbildung als Erwachsenenbildnerin und gebe Deutschstunden für Migranten. Inzwischen sind unsere Kinder erwachsen. Sarah wohnt schon mehrere Jahre nicht mehr bei uns, und im Herbst letzten Jahres ist nun auch David ausgezogen. Die Anfrage zur Mitarbeit als Sekretärin im Vorstand der Genossenschaft kommt für mich zu einem günstigen Zeitpunkt. Ich habe mich darüber gefreut und stelle mich gerne zur Verfügung.“

Der Vorstand dankt Isabelle Stacher für ihre Bereitschaft, sich für eine Wahl in den Vorstand zur Verfügung zu stellen und beantragt der Generalversammlung, sie in den Vorstand zu wählen.

Werner Furrer stellt sich für eine Wiederwahl zur Verfügung

Vor fünfzehn Jahren wurde Werner Furrer in den Vorstand gewählt. Ihm untersteht u.a. das Ressort Heizung. In seinen Anfangszeiten in der Verwaltungskommission war Werner Furrer auch für Umbauten verantwortlich. „Heute“ ist sein Haupt-„Einsatzgebiet“ das „Departement Äusseres“. Was es da alles zu tun gibt, kann man u.a. im Verlauf des Jahres sehen oder aber auch in diesem Bericht im Abschnitt „Aussenbereich“ nachlesen. Weiter beansprucht das Ressort Heizungen Werner Furrer in nicht geringem Ausmass, dies, obwohl er nicht mehr direkt für die Bedienung der Heizanlagen zuständig ist. (Diese Aufgabe hat Herr Jorge Moedas vor einiger Zeit übernommen.) Was es im Bereich „Heizungen“ alles zu erledigen gibt und gab, ist ebenfalls nachzulesen und zwar in den drei Abschnitten „Heizzentralen“ (B 59, S 6, ZG 36).

Ebenso wichtig, wenn nicht noch wichtiger, ist Werner Furrer im Vorstand als „Feuerwehrmann“: Immer, wenn etwas dringend begutachtet oder erledigt werden muss, und das zuständige Vorstandsmitglied an der Arbeit ist oder sonst nicht anwesend ist, steht Werner Furrer als Rentner und „Mädchen für Alles“ „auf der Matte“. Es gibt Genossenschafterinnen oder Genossenschafter, die sich statt an ein verantwortliches Vorstandsmitglied zu wenden, direkt bei Werner Furrer melden. (Das ist natürlich nicht im Sinne der Aufgabenteilung im Vorstand. Deshalb bitten wir an dieser Stelle, das Formular über die Zuständigkeiten im Vorstand fürs 2015 zu beachten!)

Der Vorstand beantragt der Generalversammlung, Werner Furrer einmal mehr das Vertrauen zu schenken und ihn wiederzuwählen.

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

Verwaltungstätigkeit

Erneuerungs- und Reparaturarbeiten

Sanierungs- und Reparaturarbeiten bei Mieterwechseln

- 1x 5-Zimmer-EFH Typ C (neu 4½-Zimmer): komplette Sanierung, Innenausbau, Kaminabbruch, neue Küche, Kellerabsenkung, neues Bad
- 1x 4-Zimmer-EFH Typ A : komplette Sanierung, Innenausbau, Kaminabbruch, Kellerabsenkung, neues Bad
- 2x 3-Zimmer-Wohnung; Renovationsarbeiten Decken/Wände, neue Bodenbeläge, Kaminabbruch, neue Küche, neues Bad

Reparaturarbeiten / Innenausbau

- 1x 4-Zimmer-EFH Typ B; Sanierungsarbeiten nach Wasserschaden, Böden Wohnzimmer, Küche und Keller ersetzt, diverse Malerarbeiten
- MFH: Diverse Türschliesser Haupteingänge montiert.
- MFH: Balkontüre ersetzt
- Fenster in Trockenraum ersetzt

Renovationsgesuche von Mieterinnen und Mietern für Malerarbeiten

- 1x 4-Zimmer-EFH Typ B; Küche, Wohnzimmer, Bad, Treppenhaus
- 1x 4-Zimmer-EFH Typ A; Küche, Wohnzimmer, Bad, Treppenhaus, Gang
- 1x 4-Zimmer-EFH Typ B; Küche
- 1x 4-Zimmer-EFH Typ B; Wohnzimmer, Bad, Treppenhaus
- 1x 4-Zimmer-EFH Typ B; Bad
- 1x 4½-Zimmer-EFH Typ C; Wohnzimmer, Bad, Treppenhaus, Schimmelbehandlung

Sonstige Sanierungs- und Reparaturarbeiten, Austausch von Geräten

Reparaturen / Ersatz und Unterhalt von Geräten

Ersatz von Haushaltgeräten

- 4-Zimmer-EFH Typ A: 3 neue Dampfabzüge
- 4-Zimmer-EFH Typ A: 1 neuer Kochherd
- 4-Zimmer-EFH Typ B: 2 neue Kochherde
- 1x 4½-Zimmer-EFH Typ C: 1 neuer Kochherd
- 4-Zimmer-EFH Typ A: 1 neue Glaskeramik
- 1x 4½-Zimmer-EFH Typ C: 1 neue Geschirrwaschmaschine
- Mehrfamilienhaus S 6: 1 neue Geschirrwaschmaschine
- Mehrfamilienhaus S 6: 1 neuer Wäschetrockner
- Waschhaus EA 29: 1 neue Waschmaschine

Ersatz von diversen Geräten

- Mehrfamilienhaus: 1 neuer Spiegelschrank
- Mehrfamilienhaus: 1 neue Estrichtreppe

Periodische IWB Kontrollen / Mängelbehebungen

- 1 MFH-Gebäude: insgesamt 7 Wohnungen
- 1x 4½-Zimmer-EFH Typ C: 1 Kontrolle

Boilerreinigungen

- 4-Zimmer-EFH Typ B: 16 Boiler gereinigt
- 1x 4½-Zimmer-EFH Typ C: 18 Boiler gereinigt
- Mehrfamilienhäuser: 4 Boiler gereinigt
- 4-Zimmer-EFH Typ A: 2 defekte Boiler ersetzt
- Mehrfamilienhaus: 1 defekter Boiler ersetzt

Allgemeine Reparaturen an Haushaltsgeräten

- 28 Reparaturen

Reparatureinsätze von Handwerkern

- Elektriker: 23 Einsätze
- Sanitär: 40 Einsätze
- Schreiner: 16 Einsätze

Waschküchen

In der Waschküche Emil Angst-Strasse 29 wurde die letzte AEG Waschmaschine ersetzt. Sämtliche Waschmaschinen und Tumbler in den Waschhäusern der WG sind nun Miele-Geräte.

Aussenbereich

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

- Rückschnitt einer Linde und eines Ahorns
- Rückschnitt der jungen Obstbäume und Büsche
- Rückschnitt der Sträucher und Buchenhecken auf 1.70/80 (Erste Etappe)
- Jährlicher Service und Reparatur der Gartenmaschinen
- Anschaffung eines neuen Rasenmähers
- Entleerung von 40 Grünabfuhr-Containern

EFH + MFH EA und B

- Sämtliche Dächer wurden kontrolliert.
- Dachrinnen wurden gereinigt.
- B 2 + 8, B 59, EA 18 - 24, 29 + 35:
  Malerarbeiten nach Verfärbungen an Fassaden durch Algen und wegen Sprayereien, Vandalismus etc.
- alle MFH:
  Eingangstürschliesser wurden neu eingestellt.
- EA 18:
  Ein Cotoneaster wurde wegen Feuerbrand entfernt, ein Ligustrum vulgare wurde als Ersatz gepflanzt.
- EA 20:
  Ein alter Kirschbaum musste wegen Fäulnis gefällt werden. Ein neuer Kirschbaum wurde als Ersatz gepflanzt.
- EA 22:
  Es musste wegen Fäulnis eine Linde gefällt werden. Eine neue Linde wurde als Ersatz gepflanzt.
- EA 35:
  Trockenraum: Fensterreparatur nach Einbruchsversuch
  Glasdachreinigung wegen Taubenkot

- EA 29:
  Keller: Glasbruchreparatur

MFH S 6 und ZG 36

- Ein neuer Grüncontainer wurde platziert
- Im Garten Rückschnitt der Büsche und ausjäten
- Alle Glasdächer der Balkone wurden gereinigt.
- Eingangstürschliesser neu eingestellt

EFH

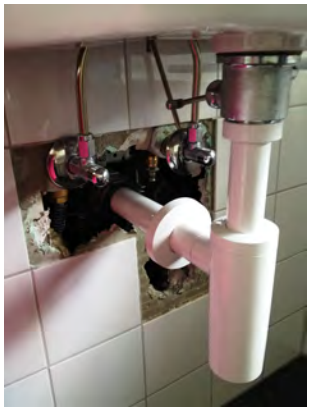
- EA 3:
  Vor Neuvermietung:
  Ein neues Gartentor wurde montiert. Diverse Gartenarbeiten mussten ausgeführt werden.
  Waschhaus: Ablaufsammler wurde gereinigt.
  Spenglerarbeiten: Anpassen und Anschliessen der Dachwasserleitung von der Sitzplatzüberdeckung via Treppenabgang an das bestehende Sockelrohr der Fassade.
- B 2:
  Ein Kirschbaum musste wegen Pilzbefall gefällt werden.
  Waschhaus: Ablaufsammler wurde gereinigt.

- B 13:
  Neue Schliessanlage wurde montiert.
  Waschhaus: Ablaufsammler wurde gereinigt.
  Sonnenstoren musste neu gerichtet werden.
- B 15:
  Sitzplatz: abgesenkte Platten wurden neu verlegt.
- B 26:
  Ein Zwetschgen- und Birnenbaum mussten gefällt werden.

- B 37:
  Behandlung von Mäusebefall auf dem Estrich durch Fachfirma.
  B 39:
  Behandlung von Mäusebefall auf dem Estrich durch Fachfirma. Es musste ein Insektenschutzgitter gegen Mäusebefall an der Aussenverschalung montiert werden.
  B 41:
  Sonnenstorenkonsole wurde neu verklebt.
  B 43:
  Behandlung von Mäusebefall im Schöpfli und auf dem Estrich durch Fachfirma. Es musste ein Insektenschutzgitter gegen Mäusebefall an der Holzwand im Schöpfli montiert werden.
  B 47:
  Eliminierung von Wespennest durch Fachfirma.
  B 51:
  Schliesszylinder wurde ausgewechselt.
  B 55:
  Ein neuer Sonnenstoren wurde montiert.
  B 49 - B 55:
  Am äusseren Treppenabgang wurden die Gehwegplatten neu befestigt.

Wasserschäden im Aussen- und Innenbereich

Wasserschäden im Innenbereich:



- MFH S 6:

Wegen eines lose angeschlossenen Siphons im Bad einer Wohnung im 1. Stockwerk drang im März 2014 Wasser ins Badezimmer der darunterliegenden Wohnung, und im Keller tropfte Wasser aus einem Leitungsschacht. Es entstand glücklicherweise kein grösserer Wasserschaden!

Wegen eines undichten Siphons unter der Badewanne in der Wohnung im 2. Stockwerk drang Wasser in die untere Etage. Die Wand unter der Badewanne musste grossflächig aufgespitzt werden, damit der Schaden repariert werden konnte. Es folgte eine wochenlange Trocknungsphase, während der ein lärmiger Trockner rund um die Uhr die feuchten Wände austrocknete. Erst nach dieser für die Mieter äusserst unangenehmen Zeit konnte der Maurer/Plattenleger das Bad wieder in den ursprünglichen Zustand zurückversetzen.

- MFH ZG 36:

In der Küche einer Wohnung im 2. Stockwerk wurde im Mai 2014 eine Dose für das Wassermessgerät undicht. Wasser drang in die Küche und in die Bäder der darunterliegenden Wohnungen. In der Küche musste die Wand innerhalb der Küchenkombination aufgespitzt und die Dose ausgewechselt werden. Auch in diesen Mietobjekten folgte eine wochenlange Trocknungsphase, die die Geduld der Mieterschaft auf eine harte Probe stellte. Die Auswirkungen im Bad im Parterre kann von der Leserschaft abgeschätzt werden, wenn sie das Titelbild dieser Broschüre betrachtet!

Dose für Messgeräte, Wasser dringt im Parterre durch den Abluftkanal und rinnt der Wand entlang

Ein ähnlicher Wasserschaden hat sich im August 2013 zugtragen mit vergleichbaren Schäden. Aus diesem Grund hat der Vorstand beschlossen, alle Messgerätedosen in den Liegenschaften S 6 und ZG 36 auswechseln zu lassen. Diese Arbeiten sind im Verlauf des Jahres 2014 ausgeführt worden.

- MFH EA 18:

Ebenfalls im Mai 2014 ereignete sich ein Wasserschaden in einer Wohnung in der Liegenschaft EA 18, allerdings mit geringen Ausmassen, da der Schaden sofort

entdeckt wurde: Ein im Dachstock undicht gewordener Boiler verursachte im Deckenbereich der Küche und des Entrées der darunterliegenden Wohnung Wasserflecken. Der (relativ neue) Boiler musste ersetzt werden.

- MFH EA 22:
  Im Waschhaus der Liegenschaft EA 22 wurde eine Wasserleitung undicht. Es entstand wegen der vorhandenen Dohle kein Wasserschaden. Die Reparatur ging zu Lasten der IWB, da das defekte Rohr vor der Wasseruhr montiert, also im Besitz der IWB war.

- EFH B 12:
  Im Juni 2014 platzte nachts in der Küchenkombination der Liegenschaft B 12 unbemerkt ein Wasser-Druckschlauch. Während der ganzen Nacht floss Wasser in den Zwischenboden der Küche und des Wohnzimmers sowie in den Keller. Erst am frühen Morgen konnte der Wasserhahn vor der geplatzten Leitung zugedreht werden. Der entstandene Schaden war so gross, dass die Möbel des Parterres und des Untergeschosses mit einem Möbelwagen abgeholt werden mussten. Der Trocknungsprozess dauerte mehrere Wochen. Die Parkettböden in beiden betroffenen Etagen mussten ersetzt werden, ebenso einige aufgequollene Elemente der Küchenkombination. Die Deckwand vor der Schiebetüre und die gegenüberliegende Anschlussblende mussten ebenfalls entfernt und ersetzt werden, was zur Folge hatte, dass das Möbel mit dem Backofen zwischenzeitlich ebenfalls entfernt werden musste. Die Geduld der Bewohnerfamilie war trotz des grossen Desasters zu bewundern!

Defekter Schlauch

aufgequollene Küchenmöbelteile und Schiebetürwand

Decke im Untergeschoss

aufgequollener Parkettboden

Möbel werden abtransportiert und zwischengelagert. Löcher mussten in die Bodenbeläge gebohrt werden, um die Zwischenböden austrocknen zu können.

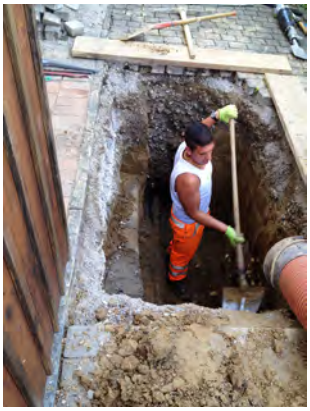
(Ein ähnlicher Wasserschaden hat sich bereits 2011 in der Liegenschaft ZG 36 ereignet!)

- EFH B 55:
  Im Keller der Liegenschaft B 55 sorgte eine undichte Kaltwasserleitung für eine unliebsame „Wasserlache“ im Keller.
- Autoeinstellhalle:
  Im Dezember drang in der unteren Autoeinstellhalle Wasser aus einer Fuge beim Boden- Wandübergang hinter Platz 4. Der aufgebotene Pikettdienst der IWB konnte nach diversen Messungen keinen Leitungsschaden feststellen. Vermutet wird sogenannter „Bergdruck“, d.h., Wasser vom gegenüberliegenden Hügelbereich hat sich einen „anderen Weg gesucht“ (evtl. wegen der Grabarbeiten in der Giornicostrasse). Weshalb gerade in einer relativen Trockenperiode Wasser in die Halle eindrang, war (und ist bis heute) auch für Sachverständige ein Rätsel. Nach einigen Tagen versiegte das „Bächlein“ in der Halle wieder. Hoffen wir, dass dies so bleiben wird.

- Allgemein:
  In drei Liegenschaften wurde je ein Boiler undicht und musste ersetzt werden.

Wasserschäden im Aussenbereich:
Die Wasserschäden im Weg- und Strassenbereich haben in den letzten Jahren zugenommen. Immer wieder musste die Pikett-Zentrale der Industriellen Werke aufgeboten

werden. Im Berichtsjahr 2014 musste eine Baufirma vor vier Liegenschaften IWB-Leitungen ausgraben, damit undichte Leitungen repariert oder ersetzt werden konnten. So entstanden Baugruben in unmittelbarer Nähe der Gebäude B 2, B 25, B 43 und B 49.



Der Vorstand wandte sich mit einem Schreiben an die Geschäftsleitung der Industriellen Werke und verlangte, dass die IWB prüfen sollten, ob an Stelle der ständigen Reparatureinsätze das bereits 70-jährige, in aggressivem Lehmboden eingebettete Leitungsnetz nicht ersetzt werden sollte.
Daraufhin wurden der Unterzeichnende und der Vizepräsident vom Leiter Projektierungen Hausanschlüsse und vom Leiter Bau & Betrieb Fernwärme-, Gas- & Wassernetze der IWB zu einer Sitzung eingeladen. Es wurde uns mitgeteilt, dass die Kredite für die Erneuerung aller IWB-seitigen Wasserleitungen im Siedlungsbereich unserer Genossenschaft bereits gesprochen worden sind und dass die ersten Arbeiten im Verlauf des Jahres 2015 beginnen sollen. Die genaue Terminierung aller auszuführenden Arbeiten ist aber anfangs 2015 noch nicht möglich. Es werden also im Lauf des Jahres 2016 unsere Strassen und Zugangswege wieder einmal aufgegraben werden! Weitere Angaben zum Thema Erneuerung der Wasserleitungen im Bereich unseres WG-Siedlungsgebiets sind im Kapitel auf Seite 21 „Ausblick“ nachzulesen.

Heizung

Heizzentrale B 59

- Jährliche Wartung von Brenner 1 + 2
- Jährliche Wartung von Kessel 1 + 2
- 2x jährliche Reinigung durch Kaminfeger
- Die Batterie am Heizregler musste ersetzt werden.
- Die defekte Sumpfpumpe wurde ersetzt.
- Neue Elektroanschlüsse für die neue Sumpfpumpe wurden montiert.
- Der Bodensammler wurde gereinigt.

Heizzentrale S6

- Wartung an Gasbrenner
- Beim alten Gasbrenner wurde eine neue Steuerplatine ersetzt, was aber nicht das erwünschte Ergebnis brachte. Aus diesem Grund musste ein neuer Gaskessel montiert werden.
- Während der Einbauphase des neuen Heizkessels musste - um den Warmwasserbezug sicher zu stellen - ein Elektroprovisorium für den Boiler bereitgestellt werden.

Heizzentrale G36

- Wartung am Gasbrenner
- Gleichstromgebläse wurde ersetzt.
- Automatischer Entlüfter wurde ersetzt.

Gasheizung

Provisorium für die Warmwassererzeugung

MFH + EFH- Reparaturen an Radiatoren

- Es wurden diverse blockierte Thermostate repariert.
- EA 22:
  In einem Badezimmer wurde eine neue Heizwand montiert.
- EA 35:
  In einem Bad wurde eine neue Heizwand montiert.

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 verzichten an dieser Stelle auf die Wiederholung der im Jahresbericht 2013, S 7-9 und S 18, festgeschriebenen Erläuterungen.)

Im ersten Quartal 2014 verhandelte der Vorstand mit einer Ingenieur-Unternehmung, die sich auf Erneuerungen von Heizzentralen spezialisiert hat. Ende März 2014 wurde eine entsprechende Honorarofferte unterzeichnet und der Planungsauftrag erteilt.

Im Juni 2014 unterbreitete der zuständige Ingenieur dem Vorstand einen Variantenvergleich bezüglich Wärmeerzeugung für Heizung und Warmwasser. Auf Grund der vorgelegten Variantenstudie mit den entsprechenden Berechnungen beschloss der Vorstand, die Variante „Pelletheizung“ zu favorisieren.

Prov. Entscheidungsraster: Wärmeerzeugung für Hzg. und WW

Kosten , Wirtschaftlichkleit, Nachhaltigkeit siehe beiliegende Variantenstudie

Kriterium	**Pelletkessel + dezentrale Kombiboiler mit Heizungsanschluss**	**Gaskessel + dezentrale Solaranlagen**	**Ölkessel + dezentrale Solaranlagen**	**Erdsonden-WP + dezentrale Kombiboiler mit Heizungsanschluss**
Machbarkeit	ja	ja	ja	Nein, wurde nicht weitergehend
Bauliche Voraussetzungen	Einbau einer 400 kW Pelletanlage in bestehender Zentrale und Tankraum möglich (pneumatische Pellet-förderung zwischen	Anschluss ans IWB-Gasnetz möglich Aufstellung von dezentralen Solarboilern in den REFH schwierig bis	Wie bestehende Anlage Aufstellung Solarboiler siehe Var. Gas	55 Stk. Erdsonden à 150m, Abstand 7...10 m, Aufwand für Bohrungen und Verrohrung des Sondenfeldes zu
AUE Vorschrift 50% Regenerativanteil bei der WW Bereitung (beim Ersatz der dezentralen Elektroboiler in den REFH relevant, in den MFH keine Pflicht zur Umrüstung der dezentralen Elektroboiler)	Erfüllbar mit Kombiboilern (Beheizung im Wi ab Pellektkessel, im So elektrisch) Zentrale WW Bereitung mit neuem Verteilnetz wäre viel zu aufwändig.	Erfüllbar mit PV oder mit thermischen Kollektoranlagen	wie Variante Gaskessel	wie Variante Gaskessel zusätzlich: WP bei Sanierungen nicht zulässig für VL-Temp. über 45°C (siehe EV Kt. BS)
Beurteilung der Denkmalpflege	Ruhige Dachlandschaft bleibt (vorerst) erhalten. Optionale PV-Anlagen mit Vorbehalten akzeptabel.	Individuelle 4m2-Kollektoranlage pro REFH vermutlich inakzeptabel	wie Variante Gaskessel	wie Variante Gaskessel

Variantenvergleich Wärmeerzeugung Heizung + Warmwasser

1. Projektinformationen

Anlagebezeichnung: WG 1943 Jakobsberg Basel

Variante A:
Ölkessel + dezentr. therm. Sonnenkollektoranlagen für WW (Warmwasser) in den EFH

Variante B:
Pelletkessel + Kombiboiler in den EFH

Variante C:
Gaskessel + dezentrale thermische Sonnenkollektoranlagen für WW in den EFH

Variante D:
Ölkessel + dezentrale PV-Anlagen (Photovoltaik) für WW in den EFH (System Solvatec)

Variante E:
Gaskessel + dezentrale PV-Anlagen für WW in den EFH (System Solvatec)

2. Empfehlung

Variante B wird zur Ausführung empfohlen. Diese . . . (nächste Seite)

☺ erfüllt sicher die Vorschriften vom AUE (Amt für Umwelt und Energie) (50% regenerativ für Warmwasser) und von der Denkmalpflege.

☺ nutzt die regenerative Energiequelle Holz.

☺ Zukunftsperspektive: Die ideal orientierten Dächer bleiben frei für gut integrierte PV-Anlagen (zu einem späteren Zeitpunkt) zur weiteren Reduktion des nicht erneuerbaren Energieanteils.

3. Grundlagendaten

Kalkulationszinssatz	1.0 %
Wartungs-, Bedienungs- und UH-Kostensteigerung	1.0 %

Energiepreise und Energiekostensteigerung

	Energiepreis (bezogen auf unteren Heizwert, inkl. MWST) [Rp/kWh]	C02-Abgabe 2014 [Rp/kWh]	Berechnungspreis [Rp/kWh]	Kostensteigerung pro Jahr [%]
Strom HT (IWB)	33.8	0.00	33.80	1.00%
Strom NT (IWB)	20.5	0.00	20.50	1.00%
Strom-Rückspeisung			0.00	0.00%
Holzpellets	9.1	0.00	9.10	1.00%
Fernwärme IWB				
Öl	11.0	1.60	12.60	3.00%
Erdgas (IWB Allg. Gastarif)	7.8	1.21	9.00	3.00%

Heizungsvariante

Modul-Variantenbeschreibung	**Variante A**	**Variante B**	**Variante C**	**Variante D**	**Variante E**
Variantenbezeichnung	**Öl + WW Kollekt.**	**Pellet + Kombi**	**Gas +WW Kollekt.**	**Öl+WW PV**	**Gas+WW PV**
in bestehender ZentralerTankraum	400 kW Ölkessel	400 kW Peileilkessel	400 kW Gaskessel	400 kW Ölkessel	400 kW Gaskessel
in allen 62 Stk. REFH	E+Solarboiler 500L	Kombiboiler 300L	E+Solarboiler 500	E+PV-Boiler 300L	E+PV-Boiler 300L
	Kollektoren 5m2	Hzg. Anschluss	Kollektoren 5m2	PV 10m2 (1.5kW)	PV 10m2 (1.5kW)
Energieproduktion [MWh/a]					
Wärme inkl. WW (Stufe Nutzenergie)	960 MWh/a	960 MWh/a	960 MWh/a	960 MWh/a	960 MWh/a
Elektrizität (Stufe Nutzenergie)					
jährl. Brennstoffverbrauch					
Jahresw irungsgrad (JAZ %)	90%	85%	95%	90%	95%
Holzpeiletverbrauch (=188 *Ua)*		941'000 kWh/a			
Fernwärme					
Gasverbrauch			779'000 kWh/a		779'000 kWh/a
Ölverbrauch(=82'000 *Ua)*	822'000 kWh/a			822'000 kWh/a	
Stromverbrauch Boiler WW	170'000 kWh/a	160'000 kWh/a	170'000 kWh/a	170'000 kWh/a	170'000 kWh/a

heutige jährliche Kosten

	Variante A	Variante B	Variante C	Variante D	Variante E
Wart.-. Bedien. und UH-Kosten [Fr.]	5'900	7'400	4'900	4'350	3'350
Energiekosten [Fr.]	138'420	119'370	111'540	138'420	111'540
Betriebskosten [Fr.]	**144'320**	**126'770**	**116'440**	**142'770**	**114'890**
Kapitalkosten [Fr.]	52'280	43'360	52'770	39'250	41'940
Total [Fr.]	**196'600**	**170'130**	**169'210**	**182'020**	**156'830**
	(100%)	**(87%)**	**(86%)**	**(93%)**	**(80%)**

Mittlere Jahreskosten

Szenario mit Teuerung Öl/ Gas 3%, Holz 1%, Strom 1%

	Variante A	**Variante B**	**Variante C**	**Variante D**	**Variante E**
	Öl + WW Kollekt.	**Pellet + Kombi**	**Gas +WW Kollekt.**	**Öl+WW PV**	**Gas+WW PV**
Wart.-. Bedien. und UH-Kosten [Fr.]	6'620	8'300	5'500	4'880	3'760
Energiekosten [Fr.]	186'750	133'930	148'430	186'750	148'430
Betriebskosten [Fr.]	**193'370**	**142'230**	**153'930**	**191'630**	**152'190**
Kapitalkosten [Fr.]	52'280	43'360	52'770	39'250	41'940
Total [Fr.]	**245'650**	**185'590**	**206'700**	**230'880**	**194'130**
	(100%)	**(76%)**	**(84%)**	**(94%)**	**(79%)**

Investitionskosten

Total [Fr.]	**897'500**	**785'000**	**934'500**	**685'200**	**722'200**

Wärmegestehungskosten

	Variante A	**Variante B**	**Variante C**	**Variante D**	**Variante E**
heutige Kosten	20.5 Rp.lkWh	17.7 Rp.lkWh	17.6 Rp.lkWh	19.0 Rp./kWh	16.3 Rp./kWh
mit Teuerung Energie	25.6 Rp./kWh	19.3 Rp./kWh	21.5 Rp./kWh	24.1 Rp./kWh	20.2 Rp./kWh

Umweltbelastung

nach verschiedenen Kriterien resp Berechnungsmethoden

	Variante A	**Variante B**	**Variante C**	**Variante D**	**Variante E**
bew erteter Energieverbrauch (nach w w w .minergie.ch)	1162 MWh/a	979 MWh/a	1119 MWh/a	1162 MWh/a	1119 MWh/a
Primärenergieverbrauch nicht erneuerbar (KBOB)	15172 MWh/a	6815 MWh/a	13990 MWh/a	15171 MWh/a	13989 MWh/a
C02 Emissionen (CH Strommix)	2421 t C02/a	227 t C02/a	1901 t C02/a	2421 t C02/a	1901 t C02/a

Anfangs Juli 2014 fand eine Besprechung statt, an der neben Vertretern des Vorstands (Peter Ruch und Dieter Ganzmann) Herr Reto Bieli von der Kantonalen Denkmalpflege, die Herren Christian Mathys und Thomas Büchner vom Amt für Umwelt und Energie sowie der federführende Architekt des Ingenieurbüros teilnahmen.
An dieser Sitzung fand u.a. eine Variantendiskussion statt. Wir zitieren aus dem Protokoll:
Variantendiskussion:

Pelletkessel + dezentrale Kombiboiler in den Reihen-EFH
Gaskessel + dezentr. Solarvarianten (thermisch oder Photovoltaik)
Ölkessel + dezentr. Solarvarianten (thermisch oder Photovoltaik)

<u>Energieverordnung und Zielsetzungen des Amtes für Umwelt und Energie AUE, erläutert von Hrn. Mathys:</u>

- *Eine Variante Pelletkessel + dezentrale Elektroboiler würde abgelehnt werden. In den Reihen-EFH besteht eine Pflicht zur Einhaltung der 50% Regenerativ-Regel, sobald dort der Elektroboiler zu ersetzen ist.*
- *Die MFH können weiterhin mit den dezentralen Elektroboilern versorgt werden. Eine Umrüstung auf zentrale Kombiboiler würde begrüsst, ist aber in diesem Ausnahmefall gesetzlich nicht vorgeschrieben.*
- *Die Variante Pelletkessel + Kombiboiler in den Reihen-EFH ist akzeptiert mit Zeitrahmen für den Ersatz der Elektroboiler bis ca. 2025.*
- *Im Fall von Variante Gas od. Öl können anstelle von dezentralen thermischen Solaranlagen auch Photovoltaik-Anlagen zur direkten Warmwassererzeugung eingesetzt werden (10m^2 PV statt 4…5 m^2 Kollektoren pro EFH). Die Vorschriften hierfür werden vom AUE entsprechend der technischen Entwicklung angepasst.*
- *Vom AUE werden hierfür allerdings nach wie vor die solarthermischen Anlagen bevorzugt, da Solarsstrom zum Verheizen als zu wertvoll angesehen wird.*

<u>Gesetzliche Auflagen und Ziele der Denkmalpflege, vorgestellt von Hrn. Bieli:</u>

- *Für eine solare Dachnutzung ist im vorliegenden Fall eine einheitliche, ruhige Gestaltung vorgeschrieben.*
- *Dezentrale Solaranlagen auf den Reihen-EFH für Warmwasser sind grundsätzlich möglich, solange obiger Aspekt eingehalten ist und die Einzelanlagen innerhalb eines bestimmten Zeitrahmens installiert werden.*
- *Grössere Photovoltaik-Anlagen (Indach od. Aufdach) sind unter obiger Bedingung natürlich ebenfalls bewilligungsfähig (siehe z. B. Anlage im Langen Loh)*
- *Ein Patchwork aus thermischen Kollektoren + Photovoltaik + Dachfenster erfüllt sicher nicht die ästhetischen Anforderungen.*
- *Für die Beurteilung und Interessenabwägung wird deshalb Wert gelegt auf das zugrunde liegende, längerfristige Gesamtenergiekonzept.*

<u>Ziele und Folgerungen der Wohngenossenschaft Jakobsberg</u>

- *Die Gebäudehüllensanierung wurde im 2001 abgeschlossen, der Ölverbrauch hat sich damit halbiert. Die Priorität liegt jetzt beim Kesselersatz.*
- *Nach den jetzigen Erkenntnissen geniesst die Variante Pelletkessel im Vorstand den Vorzug.*
- *Hr. Mathys wird anhand der überreichten Variantenstudie überprüfen, ob die Variante Pelletanlage einen kantonalen Förderbeitrag erhält.*
- *Der Einbau von Kombiboilern in die Reihen-EFH würde laufend von Fall zu Fall erfolgen, je nach Zustand und Alter des Elektroboilers.*
- *Die Dachflächen bleiben somit frei für künftige Photovoltaik Anlagen.*
- *Langfristig liesse sich damit die Strom- und Wärmeversorgung in den Gebäuden auf einen regenerativen Energieanteil von fast 90% umstellen.*

Im Oktober 2014 unterzeichnete der Vorstand einen Vertrag mit dem registrierten Qualitäts-Beauftragten Andreas Jenni, Ardens GmbH, der für die Begleitung des Heizungserneuerungs-Projekts „Holzheizwerke“ zuständig sein wird.

Leider verunglückte in den Sommerferien der für die Projektierung der Heizungserneuerung zuständige Ingenieur lebensgefährlich. Aus diesem Grund gerieten die weiteren Planungsarbeiten ins Stocken. Der Vorstand beschloss im November 2014, vom Werkvertragsverhältnis zur Heizungserneuerung zurückzutreten. Die bis anhin aufgelaufenen Kosten wurden beglichen. Gleichzeitig evaluierte der Vorstand nach diversen Rücksprachen mit Fachleuten eine neue Ingenieurunternehmung. Im Dezember 2014 erhielt die Firma Waldhauser + Hermann AG, Energie + Haustechnik Ingenieure, den definitiven Auftrag, die Planungsarbeiten weiterzuführen.

Wir zitieren aus dem Projektbeschrieb der Firma Waldhauser + Hermann AG:

„Heute wird die Heizwärme für die Wohngenossenschaft 1943 Jakobsberg Basel mit einer zentralen Ölfeuerung /(2 x 405 kW) abgedeckt. Bis auf ein MFH (Nr. 35) wird das Brauchwarmwasser das ganze Jahr rein elektrisch dezentral in den Gebäuden erzeugt. Das Warmwasser im MFH Nr. 35 wird im Winter über die Heizung erwärmt und im Sommer elektrisch.

Die Gebäude wurden in den vergangen Jahren laufend saniert und die Gebäudehüllen wurden verbessert. Der Ölverbrauch der vergangenen Jahre liegt noch bei 89'000 Liter pro Jahr. Eine neue Wärmeerzeugung kann deshalb deutlich kleiner dimensioniert werden. Vermutlich wird die halbe Heizleistung, d.h. ca. 400 bis 450 kW ausreichen.

Mit den bisherigen Abklärungen wurden diverse Möglichkeiten der Wärmeerzeugung (Gas, Oel, Erdsonden, Solarstromanlagen, thermische Solaranalgen etc.) untersucht.

Daraus hat sich ergeben, dass eine Umstellung auf Holz resp. Pellets die beste Lösung darstellt.

Diese Ansicht können wir unterstützen und die Entscheidungsprozesse sind nachvollziehbar.

Nochmals aufnehmen möchten wir die Frage, ob Pellets der beste Energieträger für die grosse Anlage darstellt. Unserer Meinung nach sind Pellets ideal für kleinere Anlagen bis ca. 100 kW. Eine interessante Alternative wäre aus unserer Sicht Quali-Schnitzel (www.qualischnitzel.ch). Diese sind in der Anschaffung günstiger und in der Ökobilanz nochmals etwas umweltfreundlicher.

Noch nicht abschliessend gelöst ist die Warmwassererzeugung in den Gebäuden. Hier müsste das hydraulische Konzept angepasst werden. Aufwändig scheint uns die Lösung, wenn das Warmwasser ganzjährig mit der Holzheizung gedeckt werden soll. Die heutige Hydraulik und vorhanden Regeltechnik lässt das nicht zu. Prüfenswert scheint uns die Idee eines Wärmepumpen-Boilers mit einem Heizungsanschluss. Die Heizung wird weiterhin ausschliesslich nach dem Bedarf der Raumheizung geregelt. Das Warmwasser im Boiler wird von der Heizung soweit wie möglich erwärmt. Die restliche Wärme für die Erwärmung des Warmwassers bezieht die Wärmepumpe aus dem Keller (im Sommer ist das die Umweltwärme, im Winter indirekt Holzenergie).“

Sobald das Planungsprocedere soweit fortgeschritten sein wird, dass klar ist, „wohin der Zug fährt“, werden die Genossenschafterinnen und Genossenschafter vom Vorstand und der Heizungsunternehmung orientiert werden. Bis dahin bittet der Vorstand um Geduld, denn gut Ding will Weile haben und – wie heisst es doch so schön? - Wir wollen doch nichts „über das Knie brechen“.

Der vorgesehene Zeitplan für die Heizungserneuerung sieht folgendermassen aus:

- Abschliessen Vorprojekt: Februar 2015
- Bauprojekt erstellen: März bis April 2015
- Baubewilligung: Juni 2015
- Ausschreibungen: September bis Oktober 2015
- Unternehmer bekannt: Ende 2015
- Ausführungsplanung: Januar bis März 2016
- Realisierung: Nach der Heizperiode: Juni bis September 2016

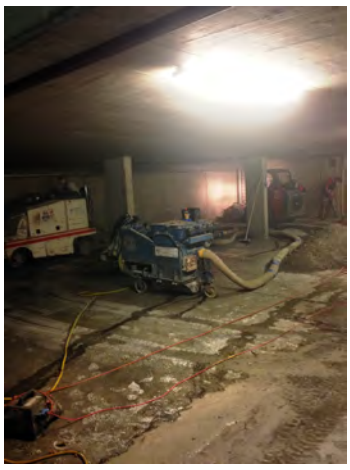
Autoeinstellhalle

Wartung/Reparaturen in der Autoeinstellhalle

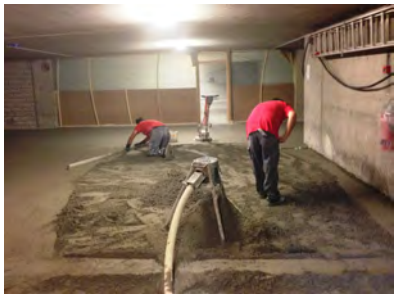
Allgemein

- 2x jährliche Wartung der Lüftung
- Jährliche Wartung des Eingangstors
- Jährliche Wartung der Alarmanlage
- Brandschutzinspektion wurde durchgeführt.
- Undichte Wasserleitung musste ersetzt werden.
- Lüftung: Relais ersetzt
- An der hinteren Fluchttüre wurden die Einbohrbänder ersetzt und ein neuer Türschliesser montiert.
- Kontrolle der Handfeuerlöscher
- Co2-Lüftungsregulierung installiert
- Bodensanierung wurde durchgeführt.
- Es wurden 5 Gewerbecontainer und 3 Grüngutcontainer geleert.

Teilsanierung Hallenböden



Aufgrund einer von einem Ingenieurbüro erstellten Zustandsanalyse für unsere Autoeinstellhallen haben der Verwaltungsrat der Autoeinstellhalle Giornicostrasse AG (Eigentümerin der oberen Halle) und der Vorstand der Wohngenossenschaft 1943 Jakobsberg eine Teilsanierung unserer Hallen beschlossen.
Im Sommer 2015 wurde in der oberen Halle der Autoeinstellhalle Giornicostrasse AG im vorderen Teil der Boden abgedichtet, damit kein Wasser mehr durch den Boden in die untere Halle fliesst. Folgende Arbeiten wurden durchgeführt: Flächenabtrag am Boden, Injektionen für die Abdichtung der Ritzen, Einbau von Hartbeton, Gebäudereinigung. In der unteren Halle der Wohngenossenschaft 1943 Jakobsberg wurden bei einigen Plätzen Betonabplatzungen an der Decke repariert.



Einige unserer Mieterinnen und Mieter von Plätzen der unteren Halle haben ihren Platz während dieser vier Wochen Mieterinnen und Mietern der oberen Halle zur Verfügung gestellt. Für dieses Entgegenkommen wurden sie mit Fr. 100.00 entschädigt.

Erneuerung der Lüftungssteuerung und der Brandmeldeanlage
Der hohe Verbrauch an elektrischer Energie hat uns dazu bewogen, in eine neue Steuerung der Lüftung zu investieren. Eine neue Brandmeldeanlage wurde installiert, weil die alte den heutigen gesetzlichen Anforderungen nicht mehr genügte (s.a. Jahresbericht 2013 Seiten 16+17).

Baurechtzins
Die Verhandlungen mit Immobilien Basel-Stadt wegen der Erhöhung des Baurechtzinses für die Autoeinstellhallen der Wohngenossenschaft 1943 Jakobsberg und der Autoeinstellhalle Giornicostrasse AG wurden abgeschlossen. Ab 15. Februar 2014 beträgt der neue Baurechtszins in den nächsten 10 Jahren für beide Hallen total Fr. 24'198.00 pro Jahr anstatt wie bisher Fr. 21'024.00.

Finanzen

Das Jahr 2014 wurde mit einem etwas kleineren Gewinn als angenommen abgeschlossen. Die Gründe dafür liegen bei den Umgebungsarbeiten, der Einstellhalle und der Planung der Heizung. Der starke Rückschnitt der Hecken war teuer aber notwendig. Die Kosten für die Teilsanierung der Autoeinstellhalle wurden nicht aktiviert, sondern direkt über den Unterhalt verbucht. Die neue Gasheizung im Haus Seltisbergerstrasse 6, einige neue Heizkörper und die Rechnungen des ersten Ingenieurunternehmens (s.a. Seite 17) haben das Heizungsbudget belastet.

Im Budget für das Jahr 2015 wurden die Kosten für die Projektierung und die Bauvergabe der neuen Heizung eingerechnet. Das Finanzteam wird das Projekt für die Erneuerung unserer Heizzentrale und Warmwassererzeugung (s.a. Bericht auf Seite 13) aus finanzieller Sicht sorgfältig und gewissenhaft begleiten. Die Erfahrungen, die wir vor und während der Gebäudehüllensanierung in den Jahren 1997 bis 2001 gemacht haben, werden uns dabei helfen.

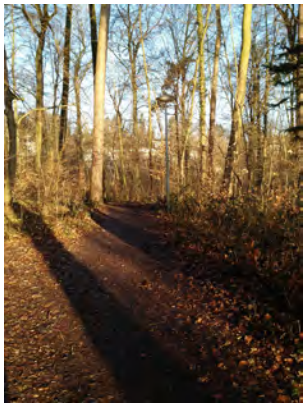
Waldweglein

Im Jahresbericht 2013 ist auf Seite 18 Folgendes nachzulesen: *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“.*

Im Dezember 2014 trifft nun endlich ein Schreiben von der Christoph-Merian-Stiftung mit folgendem Inhalt ein:

Sehr geehrte Damen und Herren

Am 25. November 2014 fand eine Begehung mit je einem Vertreter der Stadtgärtnerei, des Tiefbauamtes, des Amtes für Wald beider Basel, der Christoph Merian Stiftung und mit dem Revierförster statt. (Nota bene ohne Vertreter der Wohngenossenschaft!!!) *Dabei wurden die Verantwortlichkeiten betreffend Wegunterhalt im Gebiet des Jakobsberghölzlis geklärt.*



Die Verantwortlichkeiten sind auf beiliegendem Plan eingezeichnet: Die geteerten Wege (rot) (Birseckweglein zum Tram, inkl. Treppe zur Tramhaltestelle und „Umweg-Schlaufe“) werden durch die Stadtgärtnerei und das Tiefbauamt unterhalten. Auf den gelb markierten Waldweglein (von den Garagen zur Tramhaltestelle und von den Liegenschaften B 31/39 zum Tramweglein) *findet kein Wegunterhalt statt; bei nassen Bodenverhältnissen ist ein kleiner Umweg über die geteerten Wege empfehlenswert und zumutbar. Der Waldrand im südwestlichen Bereich (violett)* (entlang der Liegenschaften B 7 bis B 55) *wird durch die Stadtgärtnerei freigeschnitten, während für den Wegunterhalt entlang des anschliessenden Waldrands (blau)* (vom Birseckweglein zu den Garagen hinter der Liegenschaft EA 29) *die Wohngenossenschaft zuständig ist (...)* (inkl. das Freischneiden des Waldrandes).

Wir hoffen, Ihnen mit diesen Angaben gedient zu haben. Bei allfälligen Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüssen

Christoph Merian Stiftung
sig. Corsin Farrér
Leiter Abteilung
Natur, Landwirtschaft und Umwelt

Dr. Lisa Eggenschwiler
Projektleiterin
Abt. Natur,
Landwirtschaft und Umwelt

Die Begehung vom 25.11.2014 mit oben genannten Personen ergab folgende Resultate gemäss Kartenausschnitt:

Legende:

- Unterhalt durch Stadtgärtnerei (Freischneiden) und Tiefbauamt (Belag und Handläufe)
- Kein Unterhalt
- Unterhalt durch Stadtgärtnerei (Freischneiden)
- Unterhalt gemäss Schreiben vom durch Genossenschaft

Amt für Wald beider Basel
Rufsteinweg 4
CH – 4410 Liestal

Tel. +41 61 552 56 59
Fax. +41 61 552 69 88

afw@bl.ch
www.wald-basel.ch

621_ano_4059_141125_bag_WegunterhaltJakobsbergerholzli

Das Amt für Wald beider Basel gehört zur Volkswirtschafts- und Gesundheitsdirektion Basel-Landschaft sowie zum Departement für Wirtschaft, Soziales und Umwelt Basel-Stadt.

Ausblick

Erneuerung der Heizzentrale an der Birseckstrasse B 59, ff

(s.u.a. den diesbezüglichen Abschnitt im vorderen Teil dieser Broschüre. Der vorgesehene Terminplan für die Heizungserneuerung ist auf Seite 18 nachzulesen.

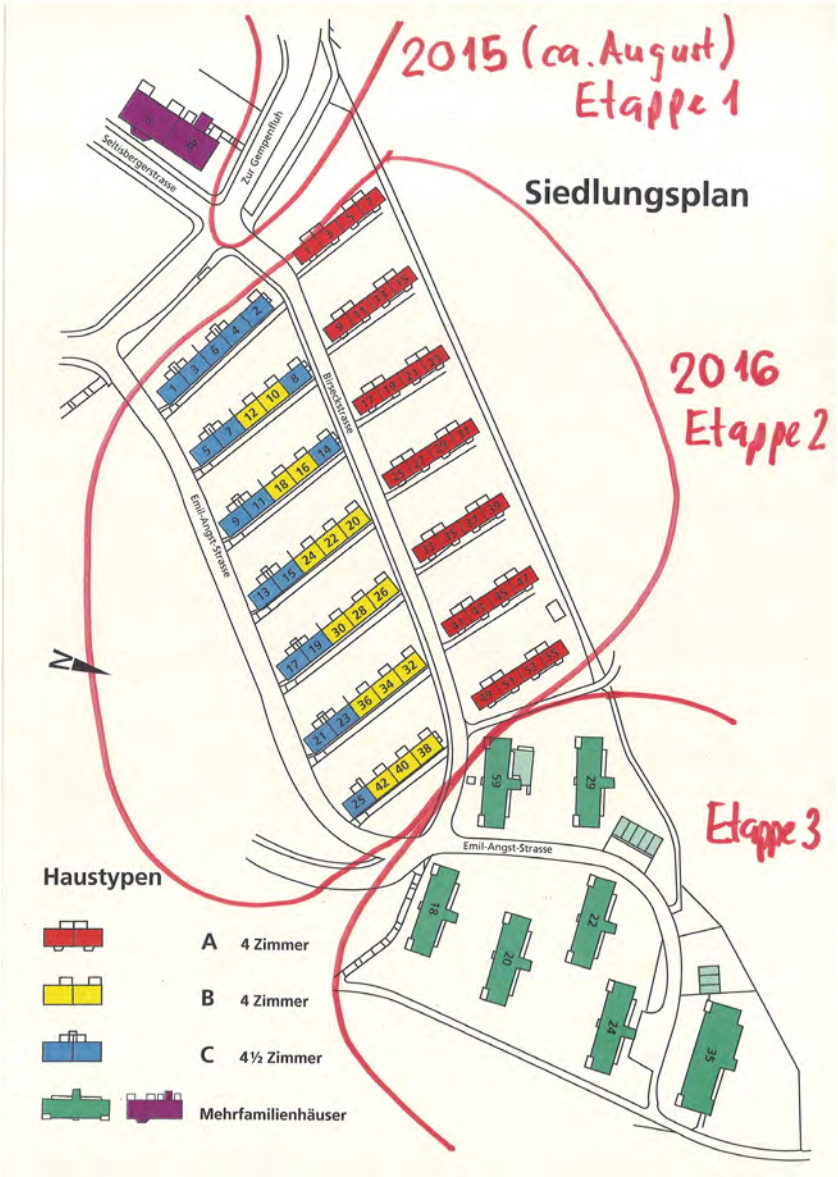
Erneuerung der Wasserleitungen durch die Industriellen Werke IWB im Siedlungsgebiet unserer Wohngenossenschaft

Nach einer Besprechung mit Verantwortlichen der IWB vom 19.01.2015 wurden uns die Richttermine für die Erneuerung der Wasserleitungen mitgeteilt. Vorgesehen sind folgende Daten:

Zur Gempenfluh
Projektstart ca. August 2015
Betroffene Liegenschaft WG 1943: Wasserabstellung Haus Nr. 36 Zur Gempenfluh. (Leitungsersatz bereits im 2013 erfolgt!)

Birseckstrasse
Projektstart 2016, genauer Termin noch in Klärung.
Betroffene Liegenschaften 1 – 55

Emil-Angst-Strasse
Projektstart noch in Abklärung
Betroffene Liegenschaften EA 18,20,22,24,29,35,B 59



Schlusswort

Vorstand

Der Unterzeichnende hat sich entschlossen, sich Ende Amtsperiode im April/Mai 2017 nicht mehr einer Wiederwahl als Präsident und Vorstandsmitglied zu stellen. Nach vier Jahren Aktuar und 23 Jahren Präsident in unserer Wohngenossenschaft ist es dann an der Zeit, Jüngeren „das Zepter“ zu übergeben. Weil eine Stabübergabe wohl überlegt sein muss, und allfällige Papabili Zeit haben müssen, um zu prüfen, ob sie sich der Aufgabe eines Präsidenten für unsere WG stellen können und wollen, wird der Rücktritt schon zu

diesem Zeitpunkt bekannt gegeben. Sollte ein bisheriges Vorstandsmitglied sich bereit erklären, die Nachfolge anzutreten, ist die Ankündigung wohl zu früh erfolgt. Würde sich aber niemand aus dem jetzigen Vorstand dazu bewegen lassen, das Präsidentenamt zu übernehmen, bräuchte es schon einige Zeit, um eine Nachfolgeregelung zu finden. (Im Extremfall müssten sogar – wie dies bei anderen Wohngenossenschaften bereits der Fall ist – externe Bewerberinnen oder Bewerber gesucht und „unter die Lupe genommen“ werden, was wir natürlich nicht als ideal erachten!)

Als Nachwort zu diesem Traktandum „Vorstand“ gilt es noch zu erwähnen, dass es von grossem Vorteil ist, dass im bisherigen Leitungsteam drei Pensionierte tätig sind. Es vergeht beinahe kein Tag, an dem nicht einer der Drei tagsüber „ausrücken“ muss. (s.u.a. Abschnitt „Reparatureinsätze von Handwerkern“: Total 79!) Es wäre auch nicht möglich, alle die anfallenden Arbeiten / Aufgaben nur abends oder an den Wochenenden zu erledigen, wie das die noch berufstätigen Vorstandsmitglieder tun müssen.

Der Präsident dankt deshalb sowohl seinen pensionierten wie seinen im Berufsleben stehenden Kollegen und seiner Kollegin ganz herzlich für ihren grossen Einsatz zum Wohle aller in unserer WG. Nicht auszudenken, was es bedeuten würde (u.a. auch finanziell!), wenn die Verwaltung durch eine aussenstehende Firma oder eine andere Genossenschaft übernommen werden müsste!

An dieser Stelle – wie jedes Jahr – dankt der Präsident auch allen Genossenschafterinnen und Genossenschaftern, die sich in irgendeiner Form für unser Gemeinwesen engagieren und aktiv am Genossenschaftsleben (und an der GV!) teilnehmen.

Abschliessend noch einige Impressionen vom letztjährigen Erwachsenenausflug mit Mittagessenhalt am Thunersee und anschliessender Schifffahrt, dies u.a. auch als Werbung für den am 3. Juni 2015 stattfindenden Ausflug. Reservieren Sie sich das Datum. Die Teilnahme lohnt sich, fragen Sie nur die Genossenschafterinnen und Genossenschafter, die sich kein „Erwachsenenreislein“ unserer Genossenschaft entgehen lassen.

P. Ruch

Peter Ruch, Präsident

Februar 2015

Unsere Zahlen auf einen Blick

Bilanz	2013		2014	
	Aktiven	Passiven	Aktiven	Passiven
Umlaufsvermögen	498'760.64		600'228.74	
Anlagevermögen	20'967'826.89		20'444'827.89	
Fremdkapital		19'036'879.28		18'567'483.62
Eigenkapital		2'429'708.25		2'477'573.01
	21'466'587.53	21'466'587.53	21'045'056.63	21'045'056.63

Betriebsrechnung	2013		2014	
	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
Liegenschaftsertrag		2'024'686.40		2'035'595.55
Liegenschaftsaufwand	1'799'008.83		1'820'260.61	
übriger Ertrag		1'331.20		1'165.90
übriger Aufwand	183'042.31		177'964.93	
Betriebsüberschuss	43'966.46		38'535.91	
	2'026'017.60	2'026'017.60	2'036'761.45	2'036'761.45

Statistische Kennzahlen der WG	2011	2012	2013	2014
Anlagevermögen in % des Gesamtvermögens	97.58	97.50	97.68	97.15
Eigenfinanzierungsgrad	10.48	10.82	11.32	11.77
Eigenkap. + langfr. Fremdk. in % des Anlagev.	100.52	100.29	100.42	100.72
Kassaliquidität	51.82	49.55	52.22	52.84
Liquidität	126.28	112.98	121.39	132.36
Hypothekarzins in % des Mietertrages	28.84	27.19	23.15	20.79
Unterhalt in % des Mietertrages	37.87	38.22	38.84	39.37
Abschreibung in % des Mietertrages	21.29	21.50	24.05	25.69
Cashflow in Fr.	442'650.66	454'620.39	530'966.46	561'534.91

Vorschlag des Vorstandes über die Verwendung des Betriebsüberschusses per 31.12.2014				
	2011	2012	2013	2014
1. Zuweisung an die statutarische Reserve	6'000.00	6'000.00	6'000.00	6'000.00
2. Zuweisung an die Spezialreserve	6'000.00	6'000.00	10'000.00	10'000.00
3. Verzinsung des zusätzl. AS-Kapitals	5'313.35	5'307.90	5'259.15	5'281.80
4. Vortrag auf neue Rechnung	86'369.30	91'681.79	114'389.10	131'643.21
	103'682.65	108'989.69	135'648.25	152'925.01

Bilanz

Konto		2014		2013	
		Aktiven	**Passiven**	**Aktiven**	**Passiven**
Kasse, Post, Banken		239'632.96		214'575.31	
Debitoren		141'914.64		74'717.08	
Ausstehendes AS-Kapital		68'508.00		63'703.00	
Transitorische Aktiven		150'173.14		145'765.25	
Gebäude					
Einfamilienhäuser	1'122'000.00				
Mehrfamilienhäuser EA18-29 + B59	438'000.00				
Mehrfamilienhaus EA 35	177'000.00				
Fernheizungsanlage	1.00				
Garagen 1. Etappe	1.00				
Garagen 2. Etappe	0.00				
Auto-Einstellhalle	269'000.00				
Z. Gempenfluh 36, Seltisbergerstr. 6	6'407'000.00				
Waschhaus	1.00	8'413'003.00		8'696'002.00	
Sanierung 1997	425'000.00				
Sanierung 1998	2'530'000.00				
Sanierung 1999	2'250'000.00				
Sanierung 2000	2'730'000.00				
Sanierung 2001	3'380'000.00	11'315'000.00		11'555'000.00	
Grundstücke		690'602.89		690'602.89	
Maschinen und Mobilien		1.00		1.00	
Beteiligungswertschriften		26'221.00		26'221.00	
Kreditoren			128'515.62		21'492.08
Hypotheken					
Coop Festzinshypothek	1'700'000.00				
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	464'000.00				
Coop Festzinshypothek	1'000'000.00				
Coop Festzinshypothek	1'300'000.00				
Coop Festzinshypothek	1'300'000.00		18'114'000.00		18'626'000.00
Transitorische Passiven			324'968.00		389'387.20
Anteilscheinkapital			2'038'748.00		2'024'160.00
Statutarische Reserven			127'900.00		121'900.00
Spezialreserve			158'000.00		148'000.00
Gewinn- und Verlustkonto					
Gewinnvortrag	114'389.10				
Betriebsüberschuss 2014	38'535.91		152'925.01		135'648.25
Total		21'045'056.63	21'045'056.63	21'466'587.53	21'466'587.53

Betriebsrechnung

Konto	Ergebnis		Budget
	2014	2013	2015
Mietzinseinnahmen	-2'035'595.55	-2'024'686.40	-2'040'000.00
Hypothekarzinsen	423'161.30	468'631.50	410'000.00
Baurechtszins	11'822.90	10'512.00	12'000.00
Unterhalt Total	801'478.41	786'340.83	782'000.00
Sanitär (Küchen, Bäder, Elektrisch)	*263'029.10*	*275'676.76*	*270'000.00*
Innen (Maler, Böden)	*244'118.15*	*234'942.25*	*250'000.00*
Aussen (Gebäudehülle, Umgebung)	*123'194.06*	*90'095.87*	*110'000.00*
Verschiedenes	*1'376.40*	*8'231.00*	*5'000.00*
Einstellhalle und Garagen	91'424.60	146'526.10	31'000.00
Heizung	78'336.10	30'868.85	116'000.00
Versicherungsprämien und Gebühren	38'043.30	37'816.85	38'000.00
Strom, Wasser, Abgaben	8'134.80	8'707.65	9'000.00
Abschreibungen (Liegensch. + Mob.)	522'999.00	487'000.00	560'000.00
Allgemeiner Zinsertrag	-1'165.90	-1'281.20	-1'000.00
Übriger, neutraler Ertrag	0.00	-50.00	0.00
Steuern	59'985.15	58'751.00	60'000.00
Personalaufwand	26'055.70	29'195.90	26'500.00
Vorstandsentschädigung	56'000.00	56'000.00	56'000.00
Veranstaltungen	14'620.90	11'627.30	12'000.00
Büro- und Verwaltungsunkosten	35'924.08	27'468.11	32'000.00
Betriebserfolg	38'535.91	43'966.46	43'500.00
Total	2'036'761.45	2'026'017.60	2'041'000.00

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 2014 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, 18. März 2015

Erich Fischer

Thomas Stacher

Stiftung Hilfsfonds

Bilanz

	31.12.2014		31.12.2013	
	Soll	Haben	Soll	Haben
Kasse	7.10		7.10	
Postcheck	1'602.42		2'514.37	
Anlagekonto Coop	25'106.76		28'050.96	
Kontokorrent Coop	1'132.42		41'223.52	
Wertschriften	124'016.00		147'777.23	
Sparinvest Plus	63'848.68		0.00	
Kursschwankungsreserve	-6'522.88		-6'500.00	
Verrechnungssteuer	1'984.54		1'297.84	
Debitoren	200.00		200.00	
trans. Passiven		0.00		0.00
Steuerverwaltung BS		1'149.75		1'149.75
Stiftungskapital am 1.1.		213'421.27		212'131.62
Gewinn/Verlust per 31.12.		-3'195.98		1'289.65
Stiftungskapital am 31.12.		210'225.29		213'421.27
	211'375.04	211'375.04	214'571.02	214'571.02

Erfolgsrechnung

	31.12.2014		31.12.2013	
	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
Zuwendungen	3'000.00		2'803.80	
Steuern	1'132.70		1'244.80	
Bank- und Verwaltungsspesen	3'948.83		824.40	
Prüfungsgebühren	700.00		650.00	
Ausserordentlicher Aufwand	0.00		0.00	
Kursverluste	0.00		0.00	
Spenden von GenossenschafterInnen		1'331.85		1'089.95
div. Ertrag		55.80		0.00
Wertschriftenertrag		4'197.90		5'722.70
Ausserordentlicher Ertrag		0.00		0.00
Gewinn/Verlust per 31.12.	-3'195.98		1'289.65	
	5'585.55	5'585.55	6'812.65	6'812.65

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

Basel, 24. April 2014 BöR/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 2013 an den Stiftungsrat der Stiftung Hilfsfonds der Wohngenossenschaft 1943 Jakobsberg, Basel

Sehr geehrte Damen und Herren

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Stiftung Hilfsfonds der Wohngenossenschaft 1943 Jakobsberg, Basel für das am 31. Dezember 2013 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 72. ordentlichen Generalversammlung der
Wohngenossenschaft 1943 Jakobsberg
vom 16. Mai 2014, 20 Uhr im Saal der Tituskirche

Begrüssung

Der Präsident, Peter Ruch, eröffnet nach 20 Uhr im grossen Saal der Tituskirche die 72. ordentliche Generalversammlung und begrüsst die anwesenden Genossenschafterinnen und Genossenschafter sowie die Gäste und stellt fest, dass die Generalversammlung rechtzeitig und statutengemäss einberufen worden ist.

Für Peter Ruch ist diese GV ein kleines Jubiläum, eröffnet er doch als Präsident zum zwanzigsten Mal eine ordentliche Generalversammlung. Nicht mitgezählt seien die je vier Orientierungs- und ausserordentlichen Generalversammlungen, die einerseits für die Gebäudehüllensanierungen der Ein- und Mehrfamilienhäuser sowie für den Kauf und die Totalsanierungen der beiden Liegenschaften an der Seltisbergerstrasse und an der Zur Gempenfluh nötig waren.

Der Präsident weist auf Seite 39 in der Jahresberichtsbroschüre hin und stellt fest, dass in den mehr als siebzig Jahren seit dem Bestehen unserer Genossenschaft nur gerade vier Präsidenten den Vorsitz inne hatten. Peter Ruch meint verschmitzt, er habe in den vergangenen zwanzig Jahren noch nicht herausgefunden, was diesen Posten so attraktiv macht, dass Präsidenten so lange im Amt verbleiben.

Speziell begrüsst Peter Ruch den Vizepräsidenten der Nachbargenossenschaft WG Giornicostrasse, Herrn Andreas Furrer. Unser Präsident findet es gut, wenn sich die Genossenschaften auf dem Jakobsberg für ihre Nachbarn interessieren. Dabei können die Körperschaften von einander profitieren, indem sie zum Beispiel Ideen von ihren Nachbarn übernehmen können. Andreas Furrer bedankt sich für die Einladung.

Peter Ruch bittet die Anwesenden, auf Zwischengespräche an den Tischen zu verzichten. Er bittet zudem, in der Pause, während die Stimmenzähler die Wahlresultate ermitteln, und nach der Versammlung vor der Kirche nicht allzu laut zu sprechen, um die Nachtruhe der Nachbarschaft zu respektieren. Der Präsident dankt im Voraus für die Rücksichtnahme.

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 Jorge Moedas, B 10, und Frau Sabine Lehmann, EA 22, gewählt. Es sind wie im Vorjahr 87 Stimmberechtigte (inkl. Vertretungen) anwesend. Das absolute Mehr beträgt 44.

Vertretungen:

Vertreten werden:		**durch:**	
Frau Marianne Waldmeier	B 4	Frau Bea Brunold	B 22
Herr Milan Kadlcik und Frau Cornelia Fritz	B 5	Herrn Sascha Fritz	B 41
Herr und Frau Urs und Lilian Metzger	B 7	Frau Madeleine Blum	B 59
Herr und Frau David De Caro und Irène De Caro von Arb	B 14	Frau Cornelia Mäder Mahlstein	B 16
Herr Urs Ebi	B 17	Frau Vreni Gschwind	EA 7
Herr und Frau Cornelia und Mohammad Naji	B 30	Frau Yvonne Lutz	EA 35
Herr und Frau Renate und Wassili Karanatsios	B 37	Herrn Matthias Gally	B 35
Herrn und Frau Päivi und Haydar Ari	B 43	Frau Maria Del Rio	EA 19
Frau Miriam Dalla-Libera	B 51	Frau Severine Coelho	B 53
Herr Sebastian Zumkehr	B 59	Frau Mirjam Zumkehr	B 23
Herr und Frau Fred und Rose-Mary Portmann	EA 20	Frau Rita Saner	EA 20
Herr und Frau Stefan und Heidi Ponacz	EA 22	Frau Erika Hartmann	EA 22
Frau Theresia Argast	EA 24	Frau Olga Dönz	EA 20
Frau Liselotte Käch	EA 35	Herrn August Maurer	EA 35
Herr und Frau Hans und Clara Lüscher	EA 35	Herrn Jörg Lüscher	EA 29

Entschuldigungen:

Herr und Frau Arsim und Tatjana Leka	B 21	Herr und Frau	
Frau Karin Metzger	B 25	Sergio und Carla Figini	EA 15
Herr und Frau Daniel und Marja Solinger	B 33	Herr und Frau	
Herr und Frau Thomas u. Cornelia Sacher	B 38	Maria und Lajos Mihalykövi	EA 18
Herr und Frau Hansjörg und Claudia Ott	B 55	Frau Arlette Baran	EA 22
Frau Beatrice Ilg	B 59		

Mutationen

Auszüge:

Peter Ruch verzichtet auf das Verlesen der im Jahr 2013 ausgezogenen Genossenschafterinnen und Genossenschafter. (Diese sind in der Jahresberichtsbroschüre auf Seite 38 erwähnt.) Eine Ausnahme macht er mit Herrn und Frau Sutter, ehemals B 13, die zwar im Dezember 2013 ausgezogen sind, deren Mietvertrag aber erst auf Januar 2014 gekündigt war. Herr und Frau Sutter nehmen nämlich, was bisher nie der Fall war, als nicht mehr in unserer WG Wohnende an einer Generalversammlung teil. Sie sind sogar stimmberechtigt, da das Anteilscheinkapital erst nach der GV ausbezahlt wird. Der Präsident erwähnt noch, dass Christoph Sutter acht Jahre im Vorstand als Sekretär tätig gewesen ist. Ihr Wegzug wird in der nächstjährigen Jahresberichtsbroschüre aufgeführt werden.

Auch Frau Gasser, die erst vor wenigen Wochen in die „Seniorenresidenz“ Zum Wasserturm gezogen ist, ist an der GV anwesend. Auch sie wird vom Präsidenten als noch stimmberechtigte Genossenschafterin speziell begrüsst.

Zuzüge:

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

2013:

- Sebastian Zumkehr zog aus seinem Elternhaus an der Birseckstrasse 23 aus und bezog eine 2-Zimmerwohnung an der Emil Angst-Strasse 59.
- Die Familie Jemina und Matthias Gally zog in ein Einfamilienhaus an der Birseckstrasse 35.
- Herr und Frau Sibylle und Michael Thomann wohnen mit ihren Kindern neu im Elternhaus von Frau Thomann an der Emil Angst-Strasse 21.
- Frau Ari, die Mutter des seit Jahren bei uns wohnenden Haydar Ari mit Familie, wohnt neu in einer 2-Zimmerwohnung an der Emil Angst-Strasse 29.
- Die Familie Marc und Heather Oakey (abwesend) bezog eine Maisonettewohnung an der Seltisbergerstrasse 6.

2014:

- Frau Kibar Kocak (abwesend) bewohnt eine 2-Zimmerwohnung an der Emil Angst-Strasse 18
- Herr Marc Brunner und Frau Lena Nicolet wohnen mit ihren Kindern neu im Einfamilienhaus an der Birseckstrasse 13,

Traktanden

Es gibt keine Einwände zur Traktandenliste.

1. Protokoll der 71. ordentlichen Generalversammlung vom 3. Mai 2013
2. Jahresbericht und Jahresrechnung
3. Wahlen
   a) Vorstand
   b) Revisoren
4. Festsetzung der Vorstandsentschädigung
5. Anträge von Genossenschafterinnen und Genossenschaftern
6. Allfälliges

1. Protokoll der 71. ord. Generalversammlung vom 3.5.2013

Das Protokoll wird ohne Enthaltungen einstimmig 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 2013 werden einstimmig und ohne Enthaltungen gutgeheissen. Die Revisoren erhalten Gelegenheit, sich an die Versammlung zu wenden. Thomas Stacher, Revisor, meint, dem Revisorenbericht sei nichts mehr hinzuzufügen.

Der Präsident dankt den beiden Revisoren Thomas Stacher und Hansjörg Ott für ihre aufmerksame und sorgfältige Prüfung unserer Jahresrechnung und der Bilanz.

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

Ebenso werden die Bilanzen einstimmig und ohne Enthaltungen genehmigt.

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

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

3. Wahlen

a) Vorstand

Die Generalversammlung beschliesst (mit 3 Enthaltungen), die Wahlen statutengemäss geheim durchzuführen. Der Präsident legt die Folie auf mit den Bestimmungen der Statuten und des Obligationenrechts bezüglich Wahlberechtigung.

Thomas Mohler, dessen Amtszeit ausläuft, verzichtet auf eine Wiederwahl. Er begründet dies in der Jahresberichtsbroschüre auf Seiten 5 und 6. Der Präsident hat Thomas Mohlers Entscheid, auf das Vorstandsamt zu verzichten, kommen sehen. Thomas Mohlers Ressort als Bauverantwortlicher ist sehr zeitaufwändig. Beruflich ist er als Geschäftsführer mit diversen Verwaltungsaufträgen sehr stark gefordert. Zudem hat er mit seiner Frau Michele vier Kinder, die ebenfalls Anrecht auf genügend Zeit haben. Somit war es abzusehen, dass der Zeitpunkt kommen muss, an dem Thomas auf eine Wiederwahl verzichtet. Peter Ruch erwähnt in seiner „Laudatio“, dass der Rücktritt sehr zu bedauern, aber auch verständlich ist. Der Präsident erwähnt, dass Thomas Mohler sich hundertprozentig mit „seiner“ Genossenschaft identifiziert. Das hat man an jeder Sitzung spüren können u.a. auch wegen seinem Engagement, seinen Ideen und Vorschlägen. Vor Umbauten von Wohnungen und Häusern stellte er sich immer die Frage, was man im Interesse der neuen Genossenschafter/Genossenschafterinnen verbessern könnte. Klar hat(te) das meist Mehrkosten zur Folge. Ein Beispiel: Die Verschiebung der Badezimmerwand im Einfamilienhaus Typ C vergrösserte den Raum und der Einbau eines Doppellavabos wurde möglich. Dies, ohne die Zimmer zu verkleinern. (Positiver Zwischenruf einer Mieterin, die von einem solchen Umbau profitiert!)

Der Präsident dankt Thomas Mohler für seinen enormen Einsatz im Vorstand für „seine“ Genossenschaft und überreicht ihm ein Präsent. Seiner Frau Michele übergibt Peter Ruch einen Blumenstrauss als kleine Anerkennung für die vielen Stunden, in denen Thomas Mohler für die Genossenschaft unterwegs war statt zu Hause zu sein.

Die Versammlung dankt Thomas Mohler und seiner Frau mit lang anhaltendem Applaus.

Thomas Mohler dankt seinerseits und betont, wie sehr er die Wohngenossenschaft schätzt. Er fühlt sich auf dem Jakobsberg wie in den Ferien und die Vorstandsarbeit sei für ihn eine wichtige und tolle Aufgabe für die Gemeinschaft.

Der Vorstand „ging auf die Suche“ nach einem möglichen Nachfolger, einer möglichen Nachfolgerin, der/die sich im Bauwesen auskennt und Erfahrungen als Bauspezialist oder -spezialistin mit sich bringt. Wenn möglich sollte eine solche Fachperson aus dem Kreis der Genossenschafter resp. Genossenschafterinnen rekrutiert werden können. Weil das oben erwähnte „Bauressort“ in der Verwaltungskommission nicht nur Einsatzwillen, sondern auch entsprechendes fachspezifisches Wissen und Können voraussetzt, war es nicht einfach, jemanden zu finden, der/die das nötige Knowhow in den Vorstand einbringen und sich der zeitlichen Beanspruchung „stellen“ kann.

Der Vorstand hat vor ungefähr zehn Jahren Beat Brunold, Architekt, der mit seiner Familie an der Birseckstrasse 22 wohnt, angefragt, ob er sich für eine Wahl zur Verfügung stellen könne. Beat Brunold hat damals aus beruflichen Gründen und aus Rücksicht auf seine Familie abgesagt. Nach der erneuten Anfrage hat sich nun Beat Brunold bereit erklärt, sich für eine Wahl in den Vorstand (als bauverantwortliches Verwaltungskommissionsmitglied) zur Verfügung zu stellen. So schlägt der Vorstand der Generalversammlung Beat Brunold als neues Vorstands- und Verwaltungskommissionsmitglied vor. (Beat Brunold hat sich in der Jahresberichtsbroschüre auf Seite 7 bereits vorgestellt.) Der Präsident dank Beat Brunold für seine Kandidatur. Selbstverständlich kann die Generalversammlung weitere Kandidaten oder Kandidatinnen vorschlagen.

Zur Wiederwahl steht turnusgemäss Peter Ruch als Präsident. Dieser weist auf seine in der Jahresberichtsbroschüre auf Seite 7 publizierte Begründung hin, weshalb er sich nochmals entschlossen hat, für eine Wiederwahl zu kandidieren. Er verzichtet deshalb darauf, seine schriftlichen Erläuterungen mündlich zu wiederholen, gibt aber der Versammlung Gelegenheit (bevor er während dem Wahlprocedere den Saal verlässt), Fragen zu stellen. Er weist zudem darauf hin, dass selbstverständlich anschliessend andere Kandidaten vorgeschlagen werden können. Da niemand das Wort ergreift, übergibt der Präsident dem Vizepräsidenten den Vorsitz für die Durchführung der Wahlen. (Peter Ruch verlässt den Saal.)

Dieter Ganzmann erläutert als Tagespräsident das Wahlprocedere und die Verwendung der verschiedenfarbigen Wahlzettel, damit anschliessend die Stimmenzähler möglichst zügig die Wahlresultate ermitteln können. Vorher erwähnt er das grosse Engagement von Peter Ruch als Präsident für unsere Genossenschaft. Er sei nicht nur Präsident, sondern setze sich seit seiner Pensionierung auch überall dort ein, wo „Not am Maa oder Frau“ ist. Er verhandelt mit Behörden und Handwerkern, schreibt heikle Briefe und ist oft auch auf unseren Baustellen anzutreffen. Der Vizepräsident wirbt mit Überzeugung für die Wiederwahl des bisherigen Vorsitzenden.

Wahlresultate:

Peter Ruch	
Abgegebene Stimmzettel	87
Gültige Stimmzettel	87
Absolutes Mehr	44
leer	11
Andere	2
Gewählt mit	**74**

Beat Brunold	
Abgegebene Stimmzettel	87
Gültige Stimmzettel	86
Absolutes Mehr	44
leer	1
Andere	1
Gewählt mit	**84**

Der Vizepräsident, Dieter Ganzmann, dankt nach Auszählung der Wahlzettel und den festgestellten Wahlresultaten Peter Ruch für sein grosses Engagement für unsere Genossenschaft und heisst Beat Brunold im Vorstand herzlich willkommen. Die Versammlung gratuliert dem wiedergewählten Präsidenten und dem neuen Vorstandsmitglied mit grossem Applaus.

Anschliessend übergibt Dieter Ganzmann das „Zepter“, wieder dem in seinem Amt bestätigten Präsidenten, damit dieser die Generalversammlung weiter leiten kann.

Peter Ruch bedankt sich für das entgegengebrachte Vertrauen der Generalversammlung und für das gute Wahlresultat. Bezüglich der 13 nicht auf ihn gefallenen Stimmen meint er ironisch, ein Präsident, der alle Stimmen auf sich vereinigen kann, macht sicher etwas falsch. Als Präsident muss man immer wieder „unangenehme“ Botschaften an Einzelne oder an die gesamte Genossenschaft übermitteln. Auch muss er ab und zu Genossenschafterinnen oder Genossenschafter ermahnen oder rügen. Da kann man sich in einem solchen Amt als Präsident einer Wohngenossenschaft nicht nur beliebt machen.

b) Revisoren

Die Rechnungsrevisoren Erich Fischer und François Zweiacker 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.

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 und Genossenschaftern, die sich in irgendeiner Form für unsere Wohngenossenschaft einsetzten, sei es unorganisiert oder im Stillen. Die Versammlung unterstützt diesen Dank mit einem langen Applaus.

4. Festsetzung der Vorstandsentschädigung

Der Präsident weist auf das in der Jahresberichtsbroschüre auf Seite 22 publizierte Budget 2014 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. Der Präsident fragt die Versammlung, ob jemand eine geheime Abstimmung über die Vorstandsentschädigung wünscht. Dies ist nicht der Fall.

Die Generalversammlung genehmigt (mit einer Stimme Enthaltung und einer Neinstimme) 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 4. Juni 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 jeweils viele Teilnehmerinnen und Teilnehmer bereits auf den nächsten Ausflug freuen würden. Es wäre toll, wenn sich weitere Genossenschafterinnen und Genossenschafter anmelden würden, denn es hat genügend freie Plätze im Bus. Der Busfahrer fährt zudem äussert sorgfältig, so dass es noch niemandem schlecht geworden ist. Auch muss man wissen, dass alle, auch die Genossenschafterinnen und Genossenschafter, die nicht

am Ausflug teilnehmen, diesen indirekt mitfinanzieren. Ein Grund mehr, um sich anzumelden!

- **Dieter Ganzmann** erläutert die vorgesehenen Sanierungsarbeiten in der Autoeinstellhalle:
  - Der Vorstand der WG 1943 Jakobsberg und der Verwaltungsrat der Autoeinstellhalle Giornicostrasse AG (AGAG) haben eine Teilsanierung beschlossen.
  - Auf Seite 16 der Jahresberichtsbroschüre sind die bevorstehenden Sanierungsarbeiten der Hallenböden in der AEH beschrieben worden. Wir müssen heute nicht mehr im Detail darauf eingehen, nur so weit:
  - In der oberen Halle wird der Boden im vorderen Teil und in der ganzen Halle werden alle Dilatationsfugen abgedichtet. Damit wird verhindert, dass weiterhin Wasser von der oberen in die untere Halle durchsickert.

  - In unserer Halle werden die schlimmsten Betonabplatzungen an der Decke saniert.
  - Die Arbeiten dauern ca. 4 Wochen und werden zwischen 28. Juli und 22. August durchgeführt.
  - Während dieser Zeit kann die obere Halle nicht benützt werden.
  - Ein paar Plätze in unserer Halle müssen komplett geräumt werden (Nr. 1-6 und Nr. 50) und man kann diese während dieser Zeit auch nicht benützen. Die genauen Daten werden den Mieterinnen und Mietern noch schriftlich mitgeteilt.

  - Die Mieterinnen oder Mieter der oberen Halle, die während der 4 Wochen geschlossen ist, benützen die Halle in der Regel täglich. Da unsere Halle nicht stark frequentiert wird, möchten wir unseren Mietern beliebt machen, dass sie ihren Platz während der Umbauzeit einem Mieter der oberen Halle überlassen.
  - Für dieses Entgegenkommen vergüten die WG und die AGAG Fr. 100.00 für 4 Wochen. Dies ist für unsere Autofahrer sicher besser, als wenn die betroffenen Mieter der oberen Halle ihre Fahrzeuge in unseren Strassen parkieren müssen, wo schon jetzt zu viele Autos stehen (s. auch Jahresbericht Seiten 10+11).
  - Wie „die Übergabe“ funktionieren soll, wird Andy Vogt nach diesen Ausführungen erklären.
  - Wie schon früher erwähnt worden ist, handelt es sich bei den vorgesehenen Reparaturarbeiten nur um eine Teilsanierung, um im Moment schlimmere Schäden zu vermeiden. Es ist aber vorgesehen, in absehbarer Zeit den Rest der Böden und weitere Beton-Abplatzungen zu sanieren.
  - Für diese nächste Etappe werden wir mit dem Amt für Bevölkerungsschutz (Zivilschutz) über eine Kostenbeteiligung verhandeln. Das Wasser unserer Halle sickert ja direkt in die Zivilschutzräume.

- **Andy Vogt** orientiert über die Möglichkeit der Zurverfügungstellung eines Hallenplatzes für Mieter der oberen Halle: (s. auch oben) Da nur wenige Mieterinnen und Mieter eines Einstellhallenplatzes ihr Fahrzeug in die obere Halle stellen (s. Jahresberichtsbroschüre Seite 11), besteht die Möglichkeit, dass diejenigen Mieter, die ihr Auto nicht in der Halle abstellen, auf den von ihm vorbereiteten „Abreissbögen“ ihren Platz für die 4 Wochen Bauzeit zur Verfügung stellen könnten. Die Anbieterinnen oder Anbieter müssen auf einem „Abreissbogen“ ihren Namen, Adresse und Telefonnummer notieren. Die Bögen werden dann zu einem späteren Zeitpunkt in der oberen Halle aufgehängt, damit Interessentinnen oder Interessenten ein Adressfeld abreissen und sich mit der Anbieterin, dem Anbieter in Verbindung setzten können. Andy Vogt legt gleichzeitig eine Schlüsselquittung auf, die dann ausgefüllt der Verwaltung (Briefkasten an der Emil Angst-Strasse 35) zugestellt werden muss. A. Vogt lässt anschliessend die „Abreissbögen“ zirkulieren.

- **Peter Ruch** zur Pflicht, einen Einstellhallenplatz mieten zu müssen: Es kann sein, dass Mieterinnen oder Mieter beim Einzug kein Auto besitzen oder zwischenzeitlich auf den Besitz eines solchen verzichten. Es kommt aber immer wieder vor, dass dann zu einem späteren Zeitpunkt vielleicht ein Auto (wieder) „angeschafft“ wird, ohne dass der Vorstand informiert wird, das heisst, ohne dass ein Hallenplatz gemietet wird. Alle Mieterinnen und Mieter haben aber auf Ihrem Anmeldeformular und auf dem Mietvertrag mit ihrer Unterschrift bestätigt, dass die Vorschrift zur Platzmiete zur Kenntnis genommen worden ist. Der Vorstand spielt aber nicht gerne Polizist, um säumige Fahrzeughalter zu suchen oder auf Hinweise „aus der Bevölkerung“ reagieren zu müssen. Peter Ruch bittet deshalb alle, die sich neu ein „Erstauto“ „zulegen“, dies dem Vorstand zu melden. Der Präsident begründet auch, weshalb eine frühere Generalversammlung beschlossen hat, die Hallenplatz-Mietpflicht für Autobesitzer einzuführen, dies im Wissen, dass die Hallenplätze ohne Mietpflicht nur mässig vermietet werden können. Es braucht aber eine möglichst vollzählig vermietete Einstellhalle, um genügend Mittel zur Verfügung zu haben, um die Unterhaltskosten und die Kosten für den Baurechtszins decken zu können.

- **Peter Ruch**: Der Präsident spricht zum Schluss der Mitteilungen aus dem Vorstand allen Helferinnen und Helfern seinen Dank aus, die sich beim Einrichten des Saals, im Service engagiert haben oder sich bereit erklären, am Schluss des gemütlichen Teils „alles“ wieder aufzuräumen und den Saal wieder so herzurichten, wie wir ihn übernommen haben.

- *6.2. Anliegen und Fragen der Genossenschafterinnen und Genossenschafter*
    - **Herr Hansjörg Höhener** bez. Kabelnetz: Er stellt fest, dass die Generalversammlung vor Jahren beschlossen hat, von einer eigenen Satellitenanlage zu Balcab (heute Cablecom) zu wechseln und mit dieser Firma die entsprechenden Verträge abzuschliessen. Was hat das nun für Konsequenzen für die Genossenschaft auf die bestehenden Verträge, wenn immer mehr Mieterinnen und Mieter zur Swisscom (Glasfasernetz) wechseln und was müssen die Nutzerinnen und Nutzer bei einem Wechsel beachten?

      Peter Ruch und Andy Vogt beantworten die Fragen wie folgt:

      1. Die Genossenschaft hat mit der Cablecom Anschluss-, Nutzungs- und Durchleitungsverträge abgeschlossen. Die Nutzungsverträge sind kündbar, die Anschlussverträge theoretisch auch. Dies macht aber keinen Sinn, da wir den einmaligen Anschluss ja bezahlt haben. Diese beiden Verträge zwingen uns nicht, das Kabel-Fernsehen auch zu konsumieren. Der Durchleitungsvertrag bleibt un-

abhängig von anderen Verträgen bestehen und garantiert im Falle der Vertragskündigung eines Nachbarn den Fortbestand der Anschlussleitung.

2. Wie die Cablecom reagieren wird, wenn „plötzlich“ nur noch Wenige via Cablecom fernsehen, ist offen. Möglich ist, dass dann nicht mehr die Genossenschaft für die Fernseh-Nutzungsverträge verantwortlich ist, sondern, dass jede Mieterin, jeder Mieter selber mit der Cablecom „verhandeln“ müsste.
3. Mieterinnen/Mieter, die das Kabelfernsehen nicht nutzen, können den TV-Anschluss mit einer Frist von einem Monat plombieren lassen. Dann würde der Nebenkostenbetrag für die Benutzungsgrundgebühr des Fernsehanschlusses aus dem Mietvertrag gestrichen. Zu beachten ist aber, dass eine Kündigung der Fernseh-Grundgebühr von ca. Fr. 28.00 auf Monatsende nicht möglich ist, wenn mit der Cablecom selbständig Internet- und Telefonie-Zusatzverträge, die weiter bestehen, abgeschlossen worden sind. In diesem Fall ist eine Kündigung nur dann möglich, wenn auch die Zusatzverträge gekündigt sind. Letztere haben aber meist längere Laufzeiten, was es zu bedenken und zu beachten gilt, ebenso deren Kündigungsfristen.

Schluss der 72. ordentlichen Generalversammlung

Der offizielle Teil der Versammlung endet um 21.20 Uhr. Der Präsident dankt den Anwesenden für die Teilnahme an der Generalversammlung und wünscht allen einen gemütlichen zweiten Teil bei Speis und Trank. (Der Verein GAW, Arbeits- und Wohnintegration, hat wie in den letzten Jahren einen von der Genossenschaft offerierten reichhaltigen Imbiss vorbereitet, einen „wunderschönen“ Teller. Dazu wird Rüebli- und Kartoffelsalat serviert. Anschliessend werden die Genossenschafterinnen und Genossenschafter mit Kaffee und diversen „Süssigkeiten“, die reissenden Absatz finden, verwöhnt. Wie seit langer Zeit, sind sämtliche Getränke, die vor, während und nach der Generalversammlung konsumiert werden, ebenfalls von der Genossenschaft offeriert.)

Peter Ruch, Präsident

Bea Stebler, Protokoll

Die Stimmenzähler:

Sabine Lehmann

Jorge Moedas

Mieterinnen- und Mieterverzeichnis per 31. Dezember 2014

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 Nicolet-Brunner, Marc + Lena
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 + Michele
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 Sutter-Hofer. Dominik + Stéphanie

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

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	Kocak, Kibar	
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	Eckert, Priscilla	
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	Jakob, Andrea	
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 + Heather	
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

Sutter-Karjalainen, Christoph + Paula	31.01.2014	B 13	EFH
Dardel, Janine	31.01.2014	EA 18	2 ZWG
Gasser-Hohl, Ruth	28.02.2014	EA 24	3 ZWG
Stacher-Misteli, Agnes	31.03.2014	EA 22	3 ZWG

Einzüge

Kocak, Kibar	01.03.2014	EA 18	2 ZWG
Nicolet-Brunner, Marc + Lena	01.04.2014	B 13	EFH
Sutter-Hofer, Dominik + Stéphanie	01.07.2014	EA 3	EFH
Eckert Priscilla	01.07.2014	EA 22	3 ZWG

Interne Wohnungswechsel

Jakob, Andrea	01.05.2014	EA 3	> EA 24 3 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 - 2015

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 -
Beat Brunold	2014 -

Verwalter/Werkmeister:

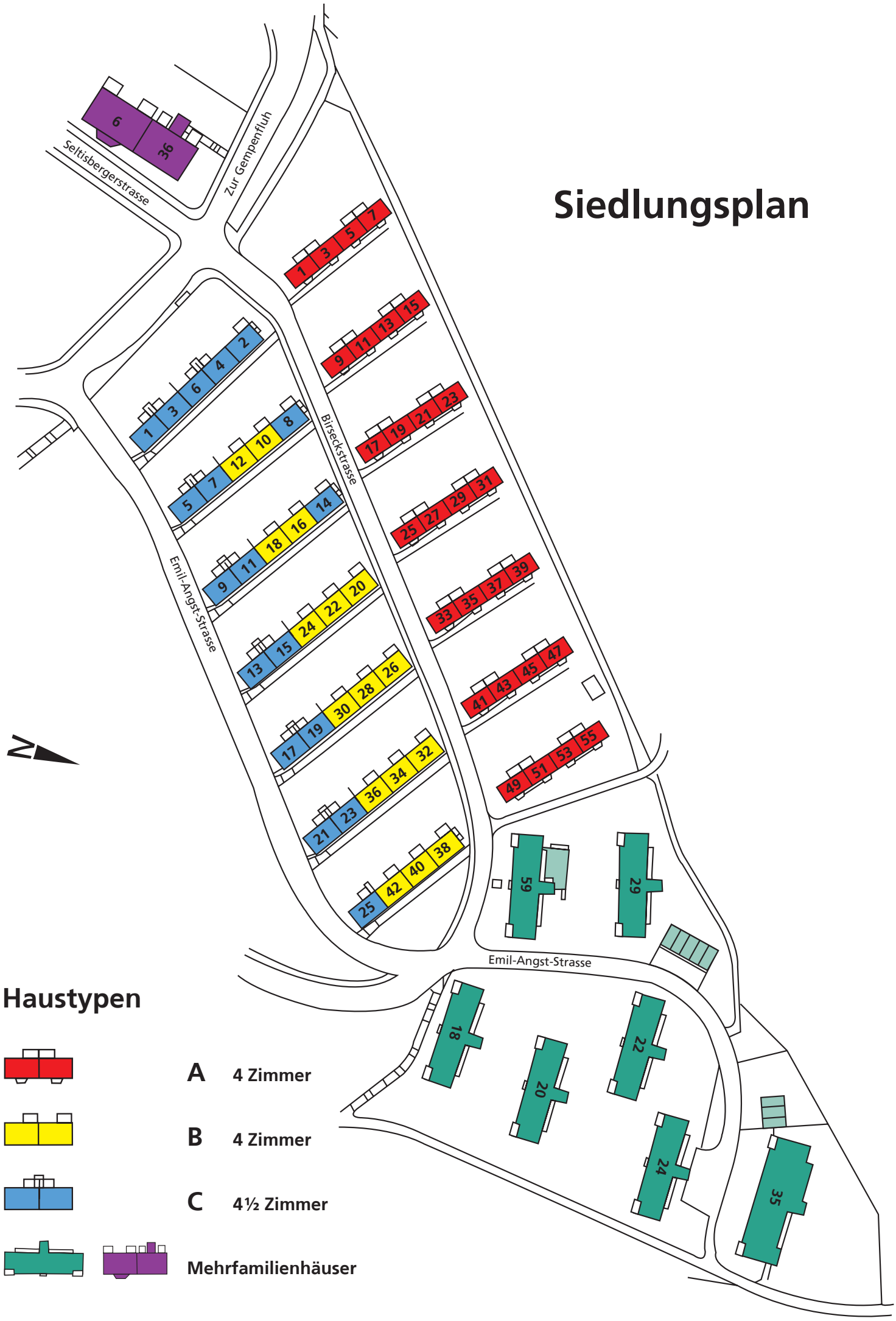
Paul Zumkehr	1945 - 1976
Hans Leuenberger	1976 - 1977
Floriano Pasqual	1978 - 1979
Johannes Hasler	1981 - 1984

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