Wohngenossenschaft 1943 Jakobsberg Basel

Jahresbericht 2017

Inhaltsverzeichnis

2 Organe

3 Jahresbericht
3 Einleitung
4 Vorschau auf das Traktandum Wahlen
5 Verwaltungstätigkeit
7 Heizzentrale Birseckstrasse 59
12 Austausch der Boiler in den Einfamilienhäusern
13 Rekursverfahren Hochwaldstrasse
14 IWB – Sanierung der Hausanschlüsse Wasser und Strom
16 Finanzen
16 Mietzinssenkung auf den 1. Juli 2017
16 Die Wohngenossenschaft hat eine "eigene Bank" …..
17 Anlässe
17 Skitag der Wohngenossenschaft 1943 Jakobsberg
17 Pflanzen- und Geranienmarkt
18 Erwachsenenausflug
19 Familien Picknick – Jakobsberger Velo- und Wanderausflug
19 Apéro zum Mammutumgang
19 Santiglaus
20 Zum Gedenken an Werner Furrer, Vorstandsmitglied

21 Ausblick ins Jahr 2018
21 75 Jahre Wohngenossenschaft 1943 Jakobsberg
21 IWB – Erneuerung der Zuleitungen Wasser / Strom
22 Ersatz von Elektroboilern in den Einfamilienhäusern
22 Bericht MIWO, Mobilität in Wohnsiedlungen
23 Schlusswort

24 Unsere Zahlen auf einen Blick
25 Bilanz der Wohngenossenschaft
26 Betriebsrechnung der Wohngenossenschaft
27 Kontrollstellenbericht für die Wohngenossenschaft

28 Bilanz und Erfolgsrechnung des Hilfsvereins
29 Kontrollstellenbericht für den Hilfsverein

30 Protokoll der 75. ordentlichen Generalversammlung

39 Mieterinnen- und Mieterverzeichnis
44 Verschiedenes

45 Funktionärinnen und Funktionäre 1943 bis 2018

Organe (bis Generalversammlung 2018)

Vorstand	Präsident	Peter Ruch	bis GV 2017	
	Präsident	Stebler Urs	ab GV 2017	2020
	Vizepräsident	Dieter Ganzmann		2019
	Sekretärin	Isabelle Stacher		2018
	Finanzen	Dieter Ganzmann		2019
	Finanzen	Andreas Vogt		2019
	Beisitzer	Beat Brunold		2020
		Werner Furrer	† 06.12.2017	
		Daniel Schmutz		2019
Rechnungsrevisoren		Erich Fischer		2020
		Hansjörg Ott		2019
		Thomas Stacher		2019
		Gil Jaime		2020
Verwaltungskommission	Präsident	Stebler Urs	079 435 65 72	
		Beat Brunold	079 356 12 48	
		Daniel Schmutz	078 637 28 30	
Rekurskommission		Madeleine Blum		2019
		Werner Jenni		2019
		Ruth Theuer		2019
		Beat Fankhauser		2018
Hilfsverein	Präsident	Urs Stebler		
	Vizepräsident	Dieter Ganzmann		
	Sekretärin	Isabelle Stacher		
	Verwaltungs-ausschuss	Carlo Figini		
		Eva Ruch		
		Noëmi Fankhauser		

Jahresbericht 2017

(1. Januar bis 31. Dezember 2017 und Ausblick)

Einleitung

Einladung zur 76. o. Generalversammlung am 4. Mai 2018 im Saal der Tituskirche, Basel

Sehr geehrte Genossenschafterinnen und Genossenschafter,
sehr geehrte Gäste

Der Vorstand lädt Sie zur alljährlich stattfindenden Generalversammlung unserer Wohngenossenschaft ein, die dieses Jahr wieder im Saal der Tituskirche stattfinden wird (siehe separates Einladungsschreiben).

Der Vorstand hofft – wie in den letzten Jahren – auf eine rege GV-Teilnahme. Nicht nur weil dies ein Teil der Pflichten jedes Genossenschafters darstellt, sondern auch um das Gesellige im Anschluss an den offiziellen Teil pflegen zu können.

Wie jedes Jahr gibt es wichtige Wahlgeschäfte zu tätigen. Es geht einerseits um die Nachfolge für unser allzu früh verstorbenes Verwaltungskommissionsmitglied, Werner Furrer. Im Weiteren steht die Wiederwahl von unserer Sekretärin und Vorstandsmitglied Isabelle Stacher an, die sich für eine zweite Amtsperiode zur Verfügung stellt. (Selbstverständlich können die Wahlberechtigten nebst den vom Vorstand Empfohlenen weitere Kandidatinnen resp. Kandidaten vorschlagen.)

Ebenso werden wir Sie über den aktuellen Stand der neuen Heizungsanlage informieren. Auch in der Heizperiode 2017/2018 lief noch nicht alles rund. Näheres erfahren die Leserinnen und Leser in einem späteren Abschnitt dieses Berichts.

Selbstverständlich gibt es auch Neuigkeiten betreffend des bevorstehenden 75. Jubiläumsfestes der Wohngenossenschaft 1943 Jakobsberg.

Der Unterzeichnende dankt an dieser Stelle seinen Vorstandskollegen und seiner Kollegin für den enormen Einsatz, den sie für unsere Wohngenossenschaft immer wieder leisten.

Ebenfalls bedankt sich der Schreibende bei den Mit-Vorstandsmitgliedern für die Zurverfügungstellung diverser Unterlagen und Daten für diesen Jahresbericht.

Vorschau auf das Traktandum Wahlen

Isabelle Stacher, seit 2015 Mitglied des Vorstandes:

Bereits sind drei Jahre vergangen, seit Isabelle Stacher das Amt als Sekretärin übernommen hat. Sie hat sich mittlerweile bestens im Vorstandsteam eingearbeitet und ist für mich als neuen Präsidenten eine grosse Unterstützung im administrativen Bereich. Frau Stacher übt ihre Arbeit sehr gewissenhaft aus und stellt sicher, dass die jeweiligen Sitzungsprotokolle in kürzester Zeit dem Vorstandsteam zur Verfügung stehen. Ebenso sorgt sie dafür, dass die jeweiligen Informationen der WG wie Sommer-, Jahresendschreiben, sowie die Einladung zur GV und den Jahresbericht – den Sie nun gerade in den Händen halten – speditiv und zeitgerecht in Ihren Briefkasten gelangen.

Es ist wohl unschwer zu erkennen, dass der Vorstand mit diesen Zeilen der Generalversammlung beantragt, Isabelle Stacher für eine weitere Amtsperiode das Vertrauen zu schenken und sie wiederzuwählen.

Nachfolge in der Verwaltungskommission:

Anlässlich eines Gespräches im letzten Herbst hat Werner Furrer seiner Vorstandskollegin und seinen Vorstandskollegen klar zum Ausdruck gebracht, dass es nun langsam aber sicher Zeit wäre einen Nachfolger für ihn zu suchen. Nach 17 Jahren in der Verwaltungskommission wollte er es mit seiner Frau Elma etwas ruhiger angehen. Wie wir alle wissen, ging dieser Wunsch für Werner leider nicht mehr in Erfüllung. Viel zu früh und völlig überraschend verstarb er am 6. Dezember 2017 noch während der Ausübung seiner Amtstätigkeit, welche er noch so gerne zu Ende geführt hätte. Nun muss seine Tätigkeit in jüngere Hände übergehen. Der Vorstand ist dankbar, in Sebastian Zumkehr einen geeigneten Nachfolger für Werner Furrer gefunden zu haben. Umso mehr dies ein Wunschkandidat von Werner war und wir überzeugt sind, dass er dieses Amt auch im Sinne von Werner weiterführen wird.

Sebastian Zumkehr stellt sich der Generalversammlung vor:

Seit meinem zweiten Lebensjahr lebe ich auf dem Jakobsberg. Ich bin an der Birseckstrasse 23 aufgewachsen und wohne nun in der Birseckstrasse 59. Als Kind bin ich oft mit meinem Grossvater, ehemaliger Verwalter der WG 43, herum gezogen und habe ihm in der Werkstatt über die Schultern geschaut und einiges dabei gelernt. So war es für mich naheliegend einen handwerklichen Beruf zu erlernen. Ich machte eine Lehre als Landschaftsgärtner und arbeite jetzt schon über 15 Jahre auf diesem schönen Beruf. Seit 10 Jahren arbeite ich bei der Firma Alabor Gartenbau AG in Binningen als Vorarbeiter und Lehrlingsausbilder. Meine Aufgaben sind ein Team von zwei bis drei Personen zu führen und diverse Gärten in der Region zu pflegen und auch umzugestalten. Unter der Woche und auch an gewissen Samstagen leite ich die Lehrlingsausbildung.

Ich bin mittlerweile 35 Jahre alt und ledig. Ich war schon oft im Ausland für Christliche Organisationen zum Beispiel in Afrika oder Sri Lanka. Es waren immer Einsätze von praktischer Hilfe im handwerklichen Bereich und ich arbeitete jeweils mit Einheimischen zusammen. Im Senegal war ich Teil eines Abwart-Teams, welches für ein Schulinternat zuständig war. Ich reparierte von Türfallen bis Toilettenspülungen einfach alles und war auch noch zuständig für einen Neubau. Es war für mich eine tolle Erfahrung. Es beeindruckte mich, wie diese Leute dort leben – sie sind mit wenig zufrieden. Wir haben oft zu viel und geniessen nicht was wir haben. Wir wohnen hier so privilegiert, was ein grosses Geschenk ist.

Meine Hobbies sind Fussball, Kochen, Bier brauen und renovieren eines Tessiner Rusticos.

Ich wurde von Werner Furrer im letzten Jahr angesprochen, ob ich es mir vorstellen könnte im Vorstand sein Amt zu übernehmen. Es ist für mich eine neue Herausforderung, aber auch eine gute Gelegenheit da einzusteigen, wo einst mein Grossvater wirkte. Sehr gerne würde ich die

schöne Aufgabe von Werner in seinem Sinne weiterführen. Ich bin überzeugt, dass mir dies mit der Unterstützung des Vorstandes auch gelingen wird.

Der Vorstand dankt an dieser Stelle Sebastian Zumkehr herzlich für die Bereitschaft, sich als Verwaltungskommissionsmitglied unserer Genossenschaft zur Verfügung zu stellen.

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

Verwaltungstätigkeit

Sanierungs- und Reparaturarbeiten bei Mieterwechsel

- 1x 3-Zimmer-MFH: Renovation Wohnungswechsel

Reparaturarbeiten Innenausbau

- Ganze Siedlung: Diverse Schäden an der Aussenisolation sowie die Kittfugen oberhalb der Glasdächer wurden repariert.
- Diverse kleine Reparaturarbeiten, Fenster, Türen, Läden, Kittfugen, Aussenisolation, Küchen

Renovationsgesuche von Mieterinnen und Mietern:

- 1x 4-Zimmer-EFH Typ B; Badzimmer

Sonstige Sanierungs- und Reparaturarbeiten, Austausch von Geräten

Ersatz von neuen Haushaltsgeräten

- Mehrfamilienhaus B 59 — 1 Kühlschrank ersetzt
- Mehrfamilienhaus EA 35 — 1 Geschirrwaschmaschine ersetzt
- Mehrfamilienhaus EA 22 — 1 Kochherd ersetzt
- 4-Zimmer-EFH Typ A — 5 Kühlschränke ersetzt
- 4-Zimmer-EFH Typ A — 1 Dunstabzug ersetzt
- 4-Zimmer-EFH Typ B — 1 Glaskeramikfeld ersetzt

Boiler

- Mehrfamilienhaus EA 22 — 2 Boiler ersetzt
- Mehrfamilienhaus EA 20 — 3 Boiler ersetzt
- 4 ½ Zimmer-EFH Typ C — 1 Boiler ersetzt
- Periodische Boilerreinigungen — 69 Stk.

Kombiboiler

Austausch von 27 Boilern gegen neue Kombi-Boiler mit Wärmezähler

- 4-Zimmer-EFH Typ A — 12 Stk.
- 4-Zimmer-EFH Typ B — 9 Stk.
- 4 ½ Zimmer-EFH Typ C — 6 Stk.

Periodische IWB Kontrolle

- 4-Zimmer-EFH Typ A — 1 Kontrolle

Allgemeine Reparaturen an Haushaltsgeräten

- 27 Reparaturen

Reparatureinsätze von Handwerkern

- Elektriker: 37 Einsätze
- Sanitär: 41 Einsätze
- Diverse: 25 Einsätze

Aussenbereich

- 2x-jährliche Rückschnitte der Hecken
- Spezieller Rückschnitt der Hecken wegen Tiefbauarbeiten
- Gartenunterhalt (Rasen mähen, Laub entfernen und jäten)
- Rückschnitt der jungen Obstbäume, grosse Bäume und Büsche
- Rückschnitt des Waldrandes
- Ersatz einer verrotteten Sitzbank am Waldrand
- Jährlicher Service und Reparatur der Gartenmaschinen
- Entleerung von 50 Grünabfuhr- und 4 Gewerbe-Containern
- 1 morscher Nussbaum gefällt
- Aussenparkplätze bei EA35 markiert

Ersatzpflanzungen:

- Abgestorbene Hagenbuchen ersetzt

Einfamilienhäuser EFH + Mehrfamilienhäuser MFH

- Sämtliche Dächer wurden kontrolliert.
- Dachrinnen wurden gereinigt.

Mehrfamilienhäuser B59, EA18/20/22/24/29/35

- Alle Bodensammler in Waschküchen gereinigt
- Diverse Heizkörperventile deblockiert
- Diverse mechatronische Schlüssel zur Reparatur geschickt
- Alle Batterien der elektronischen Schlösser gewechselt.
- Alle Zylinder der MFH-Aussentüren mit Drehknopfzylinder ersetzt.

S6 + ZG36

- Die komplette Schliessung mit mechatronischen Schlössern ersetzt (aufgrund Einbruch und Schlüsseldiebstahl)
- Im Garten Rückschnitt der Büsche und Ausjäten
- Dachrinnen gereinigt.
- Neue Hainbuchen gepflanzt
- Defekte Umwälzpumpe der Heizung ersetzt

Einfamilienhäuser

- Diverse Heizkörperventile deblockiert
- B39 Marderschutz an Dach angebracht
- B15 Schlammsammler im Keller gereinigt

Heizzentrale B59

- Wartung an Kessel und Elektrofilter
- Abgasanlage, Kessel und Elektrofilter mehrere Male gereinigt
- Wärmedämmung an Aussenwand von Schnitzelsilo angebracht.

Heizzentrale S6

- Wartung an Gasbrenner
- Reinigung der Wärmetauscher durch den Kaminfeger

Heizzentrale ZG36

- Wartung an Gasbrenner
- Defekte Wärmezelle ersetzt.
- Reinigung der Wärmetauscher durch den Kaminfeger

Autoeinstellhalle

- Jährliche Wartung der Lüftung

- Jährliche Wartung des Eingangstors
- Jährliche Wartung der Alarmanlage
- Jährliche Wartung der CO-Anlage
- Periodische Wartung der Feuerlöschposten
- Kanalisationsreinigung durchgeführt
- Diverse Reparaturen an Tor und Lüftung
- Defekter Entfeuchtungslüftungsmotor ersetzt
- Entsorgung wild deponierter Abfälle und Sperrgut
- Es wurden 6 Grüngutcontainer geleert.

Dank an unsere MitarbeiterInnen und HelferInnen
An dieser Stelle möchten wir uns auch bei allen MitarbeiterInnen und HelferInnen in unserer Wohngenossenschaft für die tatkräftige Unterstützung – sei es im Aussenbereich oder im Hauswartsdienst – ganz herzlich bedanken!

Heizzentrale Birseckstrasse 59

Im letzten Jahresbericht hat unser ehemaliger Präsident Peter Ruch ausführlich über die noch vorhandenen Probleme und Mängel in der neuen Heizzentrale informiert. Am Schluss des Berichtes stand folgendes:

Wenn hoffentlich „bald" alles i.O. funktioniert und die nötigen Dokumente an das Amt für Umwelt und Energie weitergeleitet worden sind, können auch die staatlichen Subventionen ausbezahlt werden. (Der genaue Betrag wird sicher im Jahresbericht 2017 nachzulesen sein.)

Die gute Nachricht wollen wir Ihnen also nicht vorenthalten. Nachstehend eine Zusammenfassung aus finanzieller Sicht von unserem Kassier Andy Vogt:

Aus finanzieller Sicht konnte die Erneuerung der Heizzentrale erfolgreich abgeschlossen werden.

Die Bauleitung durch die Firma Gruner AG wurde von Jürg Fink (Architekt) und Urs Dill (Bauleiter) sowohl fachlich wie auch finanziell zu unserer vollen Zufriedenheit abgewickelt.

Kostenvoranschlag zu Beginn:	*CHF 1'842'300.00*
Kostenvoranschlag revidiert:	*CHF 1'790'000.00*
Abschluss nach Rechnungseingang	*CHF 1'418'313.30*

Zusätzliche Aufwendungen der Genossenschaft für Honorare der Fachplaner, Qualitätsüberprüfung und Aufträge, die wir direkt ausgelöst und bezahlt haben beliefen sich auf CHF 204'642.70.

Vom Amt für Umwelt und Energie BS ist uns ein Förderbeitrag von CHF 106'000.00 zugesagt worden, welchen wir im Jahr 2018 erhalten haben.

*Somit hat die Erneuerung der Heizzentrale **Total CHF 1'516'956.00** gekostet.*

An dieser Stelle sei auch die hervorragende Arbeit der Fachplaner erwähnt, welche uns immer bestens beraten und in enger Zusammenarbeit unsere Interessen gegenüber den ausführenden Firmen durchgesetzt haben:

- *Gabriel Borer von Waldhauser & Hermann AG*
- *Andreas Jenni, von Ardens GmbH (Qualitätsbeauftragter der QM-Holzheizwerke)*
- *Guiseppe Dimase von Behrend AG*

Dank ihrem Einsatz ist unsere Heizung auch technisch in sehr gutem Zustand. Herr Jenni hat uns an der Abschlusssitzung versichert, dass wir eine vorbildliche Anlage erstellt haben, auf die wir stolz sein können. Mit letztem Feintuning werden auch die Abgaswerte die strengen gesetzlichen Vorgaben noch übertreffen.

Aus betrieblicher Sicht galt es allerdings noch einige Hürden zu nehmen bis wir am Ziel angelangt waren. Schon kurz nach der letztjährigen GV fand eine Sitzung über das weitere Vorgehen statt. Dabei wurde folgendes vereinbart:

- Nochmaliges und abschliessendes Einregulieren der Holzkessel im Herbst 2017
- Prüfung von Optimierungsmöglichkeiten bei der Anströmung der Elektropartikelabscheider
- "Interne" Abgasmessung (Erfolgskontrolle) durch die Firma Schmid
- Die Firma Schmid meldet und rapportiert regelmässig den Stand der Arbeiten
- Keine Mehrkosten für die WG aus den vorgenannten Massnahmen

Ebenso wurde im Mai 2017 festgestellt, dass in der rechten Ecke zum Hauptzugang die Mauer feucht ist, was sich nachteilig auf die noch vorhandenen Schnitzel im Silo ausgewirkt hat. Die Folge davon war, dass wir an jener Wand eine Wärmedämmung anbringen lassen mussten. Die Isolation dieser Wand musste unbedingt ausserhalb der Heizperiode erfolgen, da die Heizung in der Heizsaison und während der Montage der Wärmedämmung nicht abgeschaltet bleiben konnte. Die Arbeiten wurden dann auch anfangs September von der Firma Gilgen Holzbau planmässig durchgeführt:

- Wand- und Deckendämmung aus extrudiertem Polystyrol (XPS) Stärke 80 mm inkl. mech. Befestigung auf Beton
- Montage Dampfsperre aus Sisalex 518 inkl. ringsum laufende luftdichte Anschlüsse inkl. bei Durchdringungen
- Distanz-Lattung Querschnitt 24x48 mm durch Dampfsperre und XPS auf Beton befestigt
- Schraubendichter auf die Dampfsperre bei den Befestigungsdurchdringungen
- Montage wasserfest verleimte Holzplatte
- Sämtliche Anpassarbeiten beim Schrägboden inkl. Unterkonstruktion
- Mehraufwendungen an der Deckendämmung zwischen Decke und Heizleitungen
- Längs- und Querabschlüsse

Aus Sicherheitsgründen durften diese Arbeiten nur bei guter Belüftung ausgeführt werden. Dies erforderte den laufenden Betrieb der Lüftungsanlage und die dauernde Überprüfung der Luftqualität (mit möglicher Alarmauslösung bei Grenzwertüberschreitungen). Als zusätzlicher Aufwand mussten die noch vorhandenen Schnitzel im Bereich der Montagearbeiten umdeponiert werden.

Im Sommerschreiben haben wir Sie über diese vorgenannten Arbeiten informiert. Im Gegensatz zur Wärmedämmung, konnten alle anderen Nachregulierungs- und Kontrollarbeiten nur im laufenden Heizungs-Betrieb und bei entsprechend niedrigen Temperaturen vorgenommen werden. Die Aussage der Firma Schmid erläutert dies in einfachen Worten: „Um die beiden Heizkessel einregulieren zu können, benötigen wir die Witterungsverhältnisse, die dies sinngemäss ermöglichen."

Der damals beinahe zur gleichen Zeit kurzfristig stattfindende Heizausfall war nicht auf diese Arbeiten zurückzuführen, sondern auf eine Stromüberlastung eines Motorenmoduls. Diese Störung konnte aufgrund der detaillierten Aufzeichnungen rasch analysiert und dementsprechend auch rasch behoben werden.

Sämtliche Arbeiten konnten per Ende November erfolgreich abgeschlossen werden. Ebenso wurde die Anlage komplett abgenommen, sowie die Qualitätsprüfung von Seiten der QM Holzheizwerke durchgeführt und für in Ordnung befunden. Somit konnten wir auch die Schlussab-

rechnung erstellen und das Gesuch für Förderbeiträge beim Amt für Umwelt und Energie fristgerecht einreichen.

Die von der Firma Schmid durchgeführten internen Abgasmessungen wurden nach Verordnung mit Reserve erreicht. D.h. dass die Werte nun noch deutlicher unter den vorgegebenen Grenzwerten liegen, als gegenüber der ursprünglich amtlichen (abgenommenen) Messung. Somit haben die Nachregulierungsarbeiten die gewünschte und erwartete Verbesserung gebracht. Die Firma Schmid bestätigte ebenso eine 5-jährige Garantie auf die Abgasmessungen gemäss Werkvertrag auf der Basis der Musterausschreibung QM Holzheizwerke Kapitel 1.9.

All diese vorgenannten Punkte waren dafür ausschlaggebend, dass wir den gesamten Förderbeitrag vom Amt für Umwelt und Energie schlussendlich ohne weitere Auflagen zugesprochen bekamen.

Nur schon bis zu diesem Zeitpunkt dürfte den Leserinnen und Lesern klar werden, wie komplex und umfangreich das ganze Heizungsthema ist. Leider war damit aber die Sache noch nicht ganz ausgestanden. Anfangs 2018 erreichten uns diverse Meldungen von den verantwortlichen Fachplanern und Heizungsmonteuren. Hier ein Auszug davon:

„In den vergangenen gut 30 Tagen ist es bei den Heizkesseln in der Zentrale der WG Jakobsberg zu 11 Störungen gekommen – also gut alle drei Tage! Aktuell ist heute Morgen wieder ein Kessel auf Störung. Dieser Zustand ist für die Bauherrschaft nicht verständlich und tragbar.“

„…..Wie Sie ja bereits wissen, war der Staubanfall bei den letzten Lieferungen sehr hoch. Der Vorraum, die Treppe und auch die Zentrale wurden eingepudert. ……..“

„Wir haben in den letzten Wochen aber auch Probleme mit der Aschenmenge im Feuerraum gehabt. Diese war ungewöhnlich hoch. Die Kessel gingen auf Störung aufgrund der Asche, welche die Lichtschranken verdeckt und es dadurch zu einer Störungsmeldung führt…..“

„Die Ursache der Störung scheint die gleiche wie bei den letzten zu sein. Die Verschmutzung der Kesselräume scheint aber, bezogen auf die Fotos, nicht mehr sehr gross zu sein. Die Anhäufung der Störungen ist für alle Beteiligten jedoch sehr mühsam.“

„Da die Fehlerursache im Kesselbrennraum ist, kann die Ursache entweder auf den Kessel oder auf die Brennstoffqualität eingeschränkt werden …..“

„Nur dank dem raschen Handeln der Firma Behrend konnten die spürbaren Auswirkungen der Störungen für die Bauherrschaft auf ein Minimum reduziert werden.“

Zur Anmerkung: alle Störungen werden sofort an die für den Unterhalt zuständige Firma Behrend geleitet und lösen dort einen Alarm aus. Wir müssen seitens der Verwaltung also nicht mehr zum Telefon greifen, da der Heizungsmonteur zu diesem Zeitpunkt bereits unterwegs sein wird. Im Normalfall wird die Mieterschaft kaum etwas von diesen Störungen bemerken, da durch das rasche Eingreifen der Heizungsmonteure auch der Wärmeabfall auf ein Minimum reduziert werden kann.

Der Tatbestand mit der vermehrten Aschenmenge hat auch wieder zu einer erhöhten Verschmutzung mit Russpartikeln geführt, was durch einzelne Genossenschafterinnen und Genossenschafter bemerkt und zu Recht moniert wurde.

Die dazu getroffenen Massnahmen wurden uns wie folgt mitgeteilt:

1. <u>Störungen</u>
   Die Firma Schmid baute ein Blech über die Sensoren im Kesselraum ein. Dadurch sollte kein Staub/keine Asche mehr an den Sensor gelangen. Die Störungsanfälligkeit sollte damit behoben sein

2. <u>Asche / Russ</u>
   Am 28. Februar 2018 fand durch die Firma Schmid eine Wartungsschulung mit allen involvierten Instanzen für den Support der Heizung statt. Diese war sehr erfolgreich und wir

können davon ausgehen, dass damit auch der Russausstoss nun vermindert werden konnte. Der Russausstoss hängt aber auch mit nachfolgendem Punkt 3 zusammen.

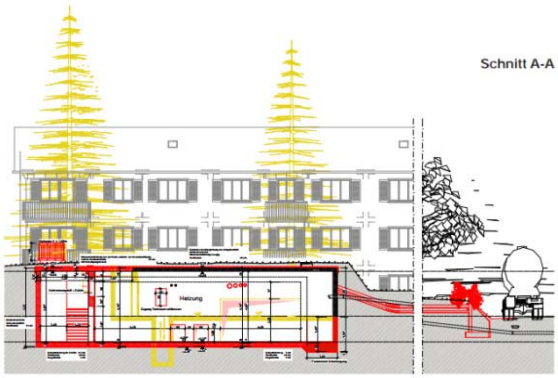
3. Brennstoffqualität
   Voraussetzung für eine gute Verbrennung ist die bestmögliche Schnitzelqualität, welche auch im Energieholzliefervertrag definiert ist. Der Vorstand wird regelmässig Proben der gelieferten Holzschnitzel aus dem Silo entnehmen und gegebenenfalls qualitativ prüfen lassen.

Aufgrund dieser vorerst letzten Massnahmen haben wir uns erhofft, dass nun endlich „Ruhe“ in die Heizzentrale einkehren würde. Leider hat aber der Heizkessel 2 nach zweiwöchigem Normalbetrieb wieder Störungen produziert, was sogar die Heizungsbauer in grosses Erstaunen versetzt hat. Die zur gleichen Zeit wieder vermehrte Verrussung, welche auf eine ungenügende Verbrennung hinweist, dürfte mit diesen neuen Störungen im direkten Zusammenhang stehen.

Anlässlich einer weiteren Sitzung mit den Heizungsverantwortlichen am 27. März 2018 wurden nochmals folgende Massnahmen getroffen.

- Aufgrund der Tatsache, dass der identische Heizkessel 1 sauber läuft und „Hardware“-Fehler ausgeschlossen werden können, ist die Vermutung gross, dass die erneuten Störungen im Heizkessel 2 aufgrund eines Defektes in der Steuerelektronik entstanden sind. Die Firma Schmid hat nun entschieden, die gesamte Steuerelektronik zu erneuern.
- Im Weiteren sollen die Filter zusammen mit dem Filterlieferanten auf die Dichtigkeit überprüft werden um sicherzustellen, dass keine weiteren Russpartikel nach aussen gelangen.
- Diese Arbeiten werden unmittelbar nach Ostern durchgeführt, so dass diese Massnahmen noch in der aktuellen Heizperiode überprüft werden können.

Wir wollen hier buchstäblich „Holz anlangen“ und hoffen, dass diese hoffentlich letzten Massnahmen dazu führen werden, dass wir mit der Unterstützung aller Beteiligten die Heizzentrale definitiv in den Griff bekommen.



Trotz allem werden wir unser im Jahresendschreiben gemachtes Versprechen betreffend eines „Tages der offenen Tür“ im Frühling einlösen können.

Zum Drucktermin dieses Jahresberichtes werden noch keine Resultate vorliegen. Wir gehen aber davon aus, dass wir Ihnen an der GV vom 4. Mai 2018 gute Nachrichten überbringen können.

Referenzangaben zur Erneuerung der Heizzentrale

Falls es Bedarf an weiteren Informationen zur Erneuerung der Heizzentrale gibt, kann alles „Technische“ im Jahresbericht 2014 auf Seiten 13 bis 18 und im Jahresbericht 2015 auf den Seiten 10 bis 19 nachgelesen werden, inkl. Protokoll der Informationsveranstaltung vom 6. November 2015. Ebenfalls wurde im Jahresbericht 2016 auf Seiten 13 bis 17 ausführlich über die Inbetriebnahme und den damaligen Stand berichtet.

Im Weiteren möchten wir Ihnen den lesenswerten Artikel über unsere Heizung in der Juni Ausgabe vom „Wohnen“ zur Lektüre empfehlen (Ausgabe Nr. 06, Seite 19 ff).

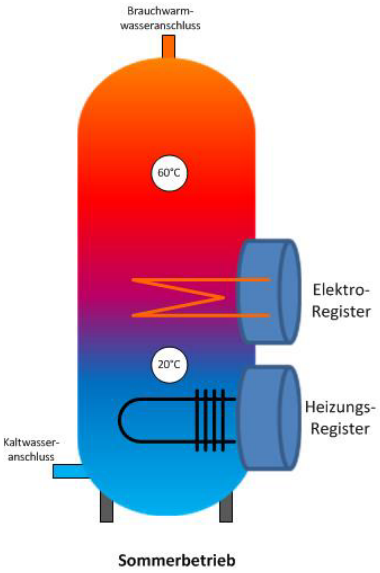
Pendenzen Abnahme / Optimierung im Detail

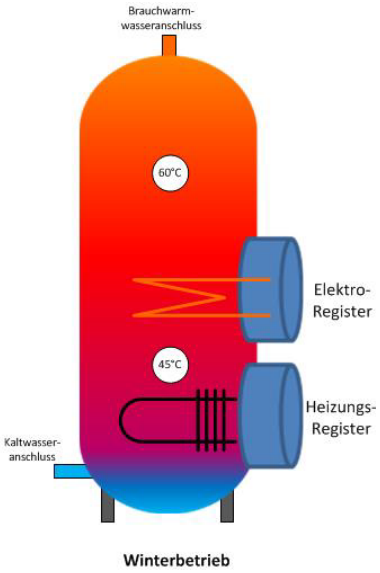
Der Anlage- und Funktionsbeschrieb ist gemäss den effektiven Einstellungen anzupassen und in 3-facher Ausführung für den Revisionsordner zu versenden	Behrend	Juni 2017	Erledigt
Abgabe des Revisionsordners «Steuerung» inkl. aller Elektroschemata	Behrend	Juni 2017	Erledigt
Reparatur des defekten Segelmotorschalters bei der Lüftungsanlage Silo	Behrend	Juni 2017	Erledigt
Abschliessende Messung der Luftmengen Silolüftung inkl. Protokoll (mit / ohne Filtermatten)	Behrend	27.10.207	Erledigt
Information der Bauherrschaft über die geplante Optimierung der Heizkessel bis Ende Jahr 2017. Wann und wie werden welche Arbeiten durchgeführt?	Schmid	03.11.2017	Erledigt
Störung Filter 2. Gemäss Auskunft des Filterlieferanten war ein Zahnkranz nicht fest angezogen und hat sich weiter so gelöst, dass ein Durchschlag der Hochspannung eine Störung verursachte. Die Angelegenheit sollte so einmalig gewesen sein und ist behoben.	Schmid	03.11.2017	Erledigt
Demontage der Filtermatten in den Überströmöffnungen von Silo in das Treppenhaus	Behrend	03.11.2017	Erledigt
Prüfen der Feinsicherung im Motorenmodul der Rundaustragung (Grund für mehrmalige Störung) --> Folge daraus: Verdrahtungsarbeiten, damit die Sicherung nicht mehr so stark belastet wird.	Schmid	28.11.2017	Erledigt
Nachregulierung und -einstellung der beiden Holzheizkessel	Schmid	28.11.2017	Erledigt
Interne Abgasmessung als Erfolgskontrolle der Einstellungen	Schmid	29.11.2017	Erledigt
Prüfung von Optimierungsmöglichkeiten bei der Anströmung der Elektropartikelabscheider	Schmid	28.11.2017	Erledigt
Leistungsnachweis beider Holzheizkessel gemäss Punkt 532 resp. E532.1 Q-Plan: Zusatzdokument (26.10.2017) für den Voll- und Teillastbetrieb (Nachweis durch Dauerbetrieb 2 - 3 Stunden und gemäss Aufzeichnungen im GLS). Massgebend ist der Mittelwert der Leistung während der Aufzeichnungsdauer.	Schmid	02.02.2018	Erledigt
Die Regelung der Kesselaustrittstemperatur ist nicht mehr konstant bei 80°C (nur bei Volllast und nicht bei Teillast). Im vergangenen Winter war dies der Fall. Siehe dazu auch: Punkt 532 resp. E532.3 Q-Plan: Zusatzdokument (26.10.2017)	Behrend (Sysbo)	19.01.2018	Erledigt
Die Qualität des Heizungswassers ist nach der ersten Heizsaison nochmals zu prüfen. Der pH-Wert ist dann ggf. zu verbessern.	Behrend	Juni 2017	Erledigt
Die Filtermatte bei der Lüftungsöffnung neben dem Speicher ist zu entfernen	Behrend	Juni 2017	Erledigt
Remontage der Dämmschalen bei den STA-Ventilen der Holzheizkessel sobald die Einregulierungsarbeiten der Kessel abgeschlossen sind.	Behrend	02.02.2018	Erledigt

Austausch der Boiler in den EFH

Wie schon mehrmals erwähnt, besteht vom Amt für Umwelt und Energie BS die Auflage, sämtliche Elektroboiler in den EFH durch mit Holzenergie beheizte Kombiboiler zu ersetzen. Jedes Jahr müssen wir diese Boiler in einer EFH-Reihe ersetzen.

Da im Jahr 2017 sehr wenige Wohnungswechsel und damit verbundene Renovationskosten angefallen sind, hat der Vorstand beschlossen, im Jahr 2017 die Boiler von drei Reihen zu ersetzen. Insgesamt sind bisher 35 Boiler für CHF 476'105.- ausgetauscht worden. 27 Boiler für CHF 367'281.- müssen 2018 und allenfalls in den folgenden Jahren noch ersetzt werden.





Im letzten Jahresendschreiben haben wir über die Funktionalität der neuen Kombiboiler wie folgt informiert:

Alle betroffenen Mieter haben das Merkblatt „Neuer Kombiboiler in den EFH der WG 1943 Jakobsberg Basel“ erhalten, wo die Funktionalität auf einfache Art und Weise erklärt wird. Bitte lesen Sie dieses sehr informative Merkblatt aufmerksam durch.

Bei den Kombiboilern wird der untere Teil an die Zentralheizung angeschlossen und wird mit deren Heisswasser beheizt. Dies reicht allerdings nicht ganz, um auf ca. 58 Grad zu kommen. Darum wird die erforderliche Restwärme mit elektrischer Energie nachbeheizt.

Da es immer wieder zu Fragen betreffend der elektrischen Aufheizung der Boiler kommt, drucken wir diesen für alle gültigen Abschnitt hier ab:

Die Aufheizung der Boiler geschieht wie beim alten Boiler in der Nacht und zum elektrischen Niedertarif. Dabei ist zu beachten, dass der Boiler-Schalter an Ihrem Elektrotableau auf «Nacht» steht. Steht dieser Schalter auf «Tag», heizt der Boiler auch tagsüber zum Hochtarif und ihre IWB-Rechnung wird entsprechend höher ausfallen. Die Beheizung in der Nacht findet Montag bis Freitag zwischen ca. 22:00 Uhr und ca. 06:00 Uhr statt, wobei die Einschaltzeiten von Haus zu Haus verschieden sein können und vom IWB festgelegt werden. An Wochenenden gilt der Niedertarif ganztags und der Boiler heizt an diesen beiden Tagen ganztags auf.

Betreffend der weiteren Planung der verbleibenden EFH’s wird der Vorstand anlässlich der April Sitzung 2018 darüber entscheiden und rechtzeitig informieren.

Rekursverfahren Hochwaldstrasse

Wie längstens bekannt, mussten bereits im 2016 beim Amt für Mobilität Massnahmen beantragt werden, damit die Schnitzellieferungen mit dem neuen und grösseren Lastwagen erfolgen können. In der Birseckstrasse und in der Hochwaldstrasse wurden bei den kritischen Stellen und Kurven Halteverbotsflächen angebracht bzw. markiert. Diese Signalisationsänderungen sind verständlicherweise nicht überall auf Begeisterung gestossen. Dennoch haben sie ihre Berechtigung, wie dies aus folgendem Ereignis hervorgeht:

Am 12. August 2017 hat der Vorstand von der im Kantonsblatt veröffentlichten Verkehrsanordnung bezüglich erneuter Signalisationsänderung in der Hochwaldstrasse von Halteverbot zu Parkverbot Kenntnis genommen. Der Vorstand ist nachwievor überzeugt, dass ein Halteverbot eine stärkere Wirkung als ein Parkverbot darstellt und hat somit am 18. August 2017 den Rekurs gegen diese Massnahme eingereicht. Dies hatte zur Folge, dass im Januar 2018 ein Augenschein in der Hochwaldstrasse, unter der Leitung der Abteilung Recht und Beschaffungen des Bau- und Verkehrsdepartementes und in Anwesenheit von Vertretern der WG 1943, des Amtes für Mobilität, der Anwohnerschaft Hochwaldstrasse sowie der Kantonspolizei / Verkehr / Dienst für Verkehrssicherheit, stattgefunden hat. Zur realistischen Einschätzung und Veranschaulichung der engen Strassenverhältnisse, konnten wir ebenfalls unseren Schnitzellieferanten Kym Bennwil mit seinem grossen LKW zu diesem Augenschein aufbieten.

Die Anwohnerschaft Hochwaldstrasse führt als Argumentationen für die Änderung von Halteverbot zu Parkverbot an, dass einerseits die Pellet Lieferung, die wöchentlichen Coop-Anlieferungen, sowie Zulieferungen durch Lieferanten und Handwerker aufgrund des Halteverbotes nicht ordnungsgemäss erfolgen könnten.

Die anschliessende Testfahrt mit dem Lastwagen von Kym Bennwil mit einer Breite von 2,55 m und einer Länge von 12 m hat klar gezeigt, dass auch bei korrekt parkierten Fahrzeugen ein Durchkommen äusserst schwierig, anspruchsvoll und zeitaufwändig ist. Dabei wurde praktisch der ganze Platz der jeweiligen Halteverbotslinien für die Durchfahrt benötigt (siehe auch entsprechende Fotos).

Vom Verfahrensleiter wurde der Vorschlag unterbreitet, ob sich die WG 43 mit einer Beobachtungsphase mit Parkverbot im Bereich Hochwaldstrasse 11 einverstanden erklären könnte. Dies bedingt einen Teilrückzug des Rekurses verbunden mit einer Sistierung des Verfahrens bis zum Ende der Beobachtungsphase.

Wir haben anlässlich unserer Vorstandssitzung vom 5. Februar 2018 den Sachverhalt anhand der Ausführungen aus dem Augenscheinprotokoll diskutiert und sind zu folgendem Beschluss gekommen:

1. Der Vorstand der WG 43 ist bereit den Rekurs – ausschliesslich beschränkt auf die Hochwaldstrasse 11 – zurückzuziehen, damit das Parkverbot in diesem Abschnitt beobachtet und evaluiert werden kann

2. Die Beobachtungsphase muss eine ganze Heizperiode umfassen, d.h. die Phase muss bis ins Frühjahr 2019 ausgedehnt werden, da die Schnitzellieferungen ausschliesslich in dieser Periode stattfinden.
3. Die besprochenen flankierenden Massnahmen (mit Kreuzen optisch verstärkte Bodensignalisation, vermehrte Kontrollen durch die Verkehrspolizei) sollen entsprechend umgesetzt werden.
4. Erwartung, dass die Rückschnitte für die in die Fahrbahn ragenden Bepflanzungen durch die Stadtgärtnerei veranlasst werden (dies betrifft nicht nur die Hochwaldstrasse, sondern eigentlich auch die noch enger zu befahrende Emil-Angst-Strasse!).

Wir werden erst im Frühjahr 2019 die Erkenntnisse aus der Beobachtungsphase und der Evaluation durch das Amt für Mobilität erfahren. Es ist zum heutigen Zeitpunkt nicht klar, ob es beim Parkverbot bleibt, oder allenfalls wieder ein Halteverbot verfügt wird.

Nachwievor gilt auch für die Genossenschafterinnen und Genossenschafter immer noch die folgende Bitte aus dem letztjährigen Jahresbericht, die wir hier nochmals zitieren möchten:

Der Vorstand bittet alle Autobesitzerinnen und Autobesitzer, ihr Fahrzeug so nahe wie möglich am Randstein zu parkieren und die Halte- und Parkverbotsflächen zu respektieren. Motorradfahrerinnen- und -fahrer werden gebeten, ihr Zweirad so hinzustellen, dass es nicht in die Fahrbahn hineinragt. Kann eine Schnitzellieferung wegen unsachgemässem Parkieren nicht erfolgen, kann das für Fahrzeughalterinnen oder -halter teuer zu stehen kommen.

Die Geschichte ist leider noch nicht zu Ende… wir werden sicher auch im nächsten Jahresbericht etwas darüber lesen können.

IWB – Sanierung der Hausanschlüsse Wasser und Strom

Im Sommer- wie auch im Jahresendschreiben haben wir bereits über das IWB Projekt berichtet. Zusammenfassend kann folgendes gesagt werden:

Nach einigen Startschwierigkeiten wurden aus Fehlern der ersten Etappe Lehren gezogen und gewisse Prozesse optimiert. Trotz allem mussten wir in Kauf nehmen, dass, wo gearbeitet wird, auch Fehler passieren können. Der Vorstand war diesbezüglich seit Beginn des Projektes in ständigem Kontakt mit der IWB Projektleitung und der Bauleitung. Bei Vorliegen dieses Jahresberichtes ist zu erwarten, dass die Arbeiten für die Hausanschlüsse Wasser und Strom der EFH's im Bereich Birseckstrasse / Emil-Angst-Strasse abgeschlossen sein werden.

Im Verlaufe der Bauarbeiten wurde die Firma Pelucchi Tiefbau AG für die Instandstellung der Zugangswege beauftragt. Der Vorstand konnte für die Verfugung der Zugangswege eine gute Lösung ausarbeiten. Anstelle von herkömmlichem Brechsand, wurden die Fugen mit dem härteren und festeren „Quicksand" verarbeitet und sollten somit dem Unkraut zumindest für längere Zeit die Stirn bieten können. Dieses Verfahren wurde bei allen Zugangswegen der EFH's angewendet, wie auch bei den nicht von der Baustelle betroffenen Enden der Wege (Treppenabgänge auf Seiten Emil-Angst-Strasse sowie auf der Waldseite der A-Häuser der Birseckstrasse). Da die Verarbeitung eine Mindesttemperatur von 5 Grad Celsius erfordert (auch nachts), haben sich diese Verfugungsarbeiten bis Ende März 2018 hingezogen.

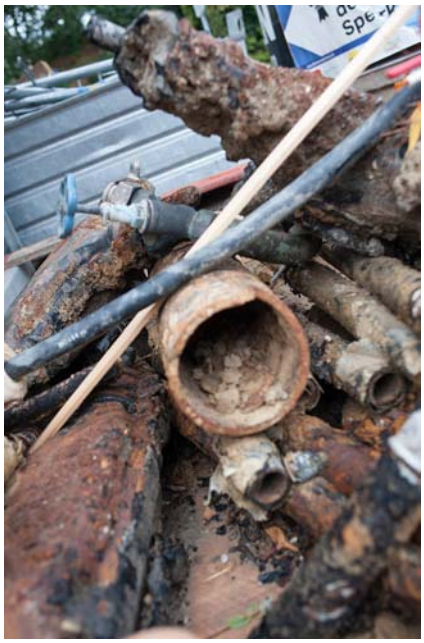
Diese zusätzlich beauftragten Arbeiten haben den Anspruch der Instandstellung überstiegen. Somit wird die WG 1943 für die Zusatzkosten (Mehrpreis für Material, sowie die Arbeiten für die Weg Enden) aufkommen. Der Vorstand erachtet dies als optische und qualitative Verbesserung der Zugangswege und als wertvolle Investition in die Zukunft.

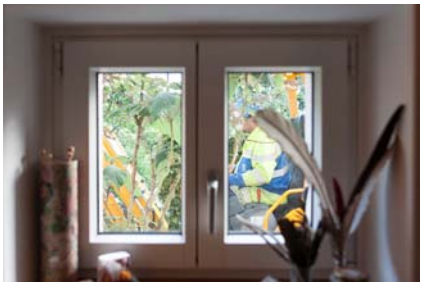
In diesem Sinne dankt Ihnen der Vorstand für Ihr Verständnis und Ihre aktive Mithilfe während der ganzen Zeitdauer dieses Projektes. Ein besonderer Dank geht an alle GenossenschafterInnen, welche die Bauarbeiter immer wieder mit Kaffee, Wasser und Kuchen versorgt haben.

Die Jakobsbergerbaustelle !!!

aus der Sicht von Jorin Vollmer (B1) und Neva Flierl (B3), beide sind 11 Jahre alt

Die Baustelle in unserer Genossenschaft ist jetzt schon mehr als ein Jahr da. Manchmal war es nervig, wenn die Bagger so laut waren im Sommer. Aber das tolle war, dass wir manchmal auf den Brettern und Baggerschaufeln herum balancieren konnten. Die Bauarbeiter waren sehr nett, sie haben uns immer gegrüsst. Als wir ein Gruppenfoto machen wollten waren sie sehr lustig und geschmeichelt. Wir, das sind Jorin und Neva haben an drei Nachmittagen Fotos von der Baustelle und ihren Arbeitern gemacht. Wir haben alles ganz genau beobachtet und dann im richtigen Moment fotografiert. Es war ein lehrreiches Erlebnis für uns.





Finanzen

Das Finanzteam blickt auf ein erfolgreiches Jahr zurück. Im Berichtsjahr 2017 hatten wir nur einen Mieterwechsel zu verzeichnen. 2016 waren es acht und 2015 waren es zehn Mieterwechsel. Weniger Mieterwechsel bewirken weniger Auslagen für Unterhalt und Renovationen. Auch bei den Personalkosten hat sich das ausgewirkt, da wir weniger Endreinigungen machen mussten. Dies hat uns erlaubt, beim Ersatz der Boiler schneller als geplant vorzugehen. Bei der Erneuerung der Heizung konnten wir einen Teil auf Unterhalt buchen. Die restlichen Kosten werden wir – wie an der Orientierungsversammlung angekündigt – über mehrere Jahre abschreiben. Die Zeit für die Abschreibung der Schnitzelheizung haben wir auf 20 Jahre und für das Heizungsgebäude auf 65 Jahre festgelegt. Wir können mit Zuversicht in die Zukunft schauen.

Mietszinssenkung auf den 1. Juli 2017

Aufgrund der soliden finanziellen Situation unserer Genossenschaft und den sehr niedrigen Hypothekarzinsen (1,44% im Durchschnitt für alle unsere Hypotheken) sah sich der Vorstand in der Lage, für den „alten“ Genossenschaftsbereich (Birseck- und Emil-Angst-Strasse) auf den 1. Juli 2017 die Mietzinsen zu senken. (Die Mietzinsen der Liegenschaften an der Gempenfluh und Seltisbergerstrasse sind bereits vorher angepasst worden.) Diese Zinssenkung wurde mit den Revisoren Thomas Stacher und François Zweiacker abgesprochen. Das Finanzteam konnte somit den Mieterinnen und Mietern rechtzeitig ein entsprechendes Mietzinsänderungsformular zustellen.

Die Wohngenossenschaft hat eine „eigene Bank“ ….

Können Sie sich vorstellen, was unter den Verwaltungstätigkeiten mit der nüchternen Bezeichnung „Ersatz einer verrotteten Sitzbank am Waldrand“ gemeint ist? Diese Bilder erklären alles.

Unsere Genossenschafter Helen und Dölf Brunner waren wohl unter den ersten, welche unsere „Hausbank“ getestet haben. Voller Begeisterung haben Sie uns diese Bilder geschickt und sich über diese neue Errungenschaft erfreut.

Früh übt sich, wer später einmal ein guter Jakobsberger werden will.

Dieser junge Mann – er heisst Moritz – träumt schon heute von seiner Zukunft in unserer Wohngenossenschaft 1943 Jakobsberg.

Anlässe

Skitag der WG 1943 Jakobsberg

Am 29. Januar 2017 hat unser Vorstandsmitglied Andy Vogt den alljährlichen Skitag in Saanenmöser organisiert, welcher bei Gross und Klein immer wieder beliebt ist. Viel günstiger kommen Sie nicht an einen Tagesausflug mit Reise und inklusive Skibillett. Jeder fährt nach seinem Können und Kondition. Spätestens zur Mittagszeit trifft man sich wieder zum gemeinsamen Mittagessen, bevor es nochmals auf die Piste geht. Nach einer gemütlichen Rückfahrt trifft man zwischen sieben und acht Uhr abends wieder zu Hause auf dem Jakobsberg ein.

Pflanzen- und Geranienmarkt

Am 29. April 2017 fand der alljährliche Pflanzen- und Geranienmarkt auf dem Dorfplatz statt. Dieser traditionelle Anlass der Siedlungsgemeinde Jakobsberg wird von Michele Mohler von unserer WG seit 2008 organisiert. Wir haben Ihr dazu fünf Fragen gestellt, welche Sie im letzten Sommerschreiben detailliert nachlesen können. Wie jedes Jahr bietet dieser Anlass immer wieder eine gute Gelegenheit nicht nur Pflanzen zu kaufen, sondern auch wieder alte Bekanntschaften aufzufrischen oder neue zu knüpfen. Machen Sie Gebrauch von diesem wunderbaren Anlass und unterstützen Sie mit Ihrem Pflanzenkauf die Jugendgärtnerei der Stiftung LBB (Lehrbetriebe beider Basel). Die nächste Gelegenheit bietet sich an vom 27. bis 28. April 2018!

Erwachsenenausflug der Genossenschaft vom 31. Mai 2017

An einem herrlichen Frühsommertag bestiegen 27 Jakobsbergerinnen und Jakobsberger wieder einmal den Reisecar der Firma Hardegger. Die Fahrt ging durchs Baselbiet Richtung Seewen. Dieses Jahr stand das Musikautomatenmuseum auf dem Programm. Nach einer Stärkung im Museumscafé begann die spannende und abwechslungsreiche Führung durch die Welt der Musikautomaten. Es wurde einiges geboten: von der imposanten Britannic-Schiffsorgel mit einem Repertoire von Klassik bis Unterhaltung – zum Teil interpretiert von berühmten Pianisten – über verschiedene Orgeln für Restaurants und Tanzcafés, Automaten für die Wohnzimmer von reichen Familien anno dazumal bis zu kleinen Spieldosen mit leisen Melodien. Wie von Geisterhand gespielt, zauberten die verschiedensten Automaten Musik aus einem Repertoire von Jahrmarktsklängen, über Klassik bis zu Jazz und Tanzmusik. Dazu gab es einen geschichtlichen Überblick über die Sammelstücke und für Technikfreaks Erklärungen zum aufwändigen und teuren Herstellungsprozess dieser aussergewöhnlichen Automaten. Unsere Reisegruppe konnte sich trotz fortgeschrittener Zeit und aufkommender Hungergefühlen kaum losreissen von den faszinierenden Ausstellungsstücken. Zum Glück gab es einen feinen Mohrenkopf auf den Weg.

Weiter ging es auf Schleichwegen durchs Baselbiet. Herr Ritter, unser Chauffeur – selber ein Baselbieter – erzählte uns Baslern interessante Geschichten über seinen Heimatkanton und über die Herkunft von Ortsnamen. Woher kommt die Bezeichnung „Fünflibertal“? Welche Auswirkungen hatte ein Erdrutsch im 13. Jahrhundert auf das verschüttete Dorf Onoldswil, das heute nicht mehr existiert aber weiterlebt in den zwei Dörfern Unterdorf und Oberdorf? Warum hat ein unscheinbares Dorf wie Liedertswil im Bezirk Waldenburg einen zweiten Namen nämlich Tschoppenhof? Wüssten Sie es? Herr Ritter, unser Chauffeur hatte auf alles eine Antwort. Die Fahrzeit bis nach Wittinsburg ging bei diesen interessanten Geschichten vorbei wie im Flug.

Bei dem ausgiebigen Mittagessen im Restaurant Bürgin, begleitet von einem guten roten „Maispracher“ und einem weissen „Buuser“, kam das fröhliche gesellige Beisammensein nicht zu kurz. Später ging es weiter auf Nebenstrassen durch die liebliche Landschaft, in der immer wieder kreisende Milane auftauchten. Auf einer Anhöhe über Buus gab es noch einen kleinen Halt, denn der Blick von dort über die Baselbieter Höhen Richtung Schwarzwald lohnte sich allemal.

Etwas früher als sonst, aber mit vielfältigen Eindrücken kehrte unsere Reisegesellschaft zurück auf den Jakobsberg.

Der Vorstand dankt seiner Kollegin Isabelle Stacher ganz herzlich für die Organisation. Gerüchten zu Folge, soll es im Bus noch vorige Plätze gehabt haben. Die nächste Gelegenheit zum Mitfahren ist am **6. Juni 2018**. Vormerken!

Es lohnt sich.

Familien Picknick – Jakobsberger Velo- und Wanderausflug

Auch dieses Jahr fand am 11. Juni 2017 bei heissen Temperaturen das Familien Picknick statt. Das End-Ziel ist jeweils ein schöner Platz oberhalb der Tramstation in Flüh. Es gibt für alle ein geeignetes „Reiseprogramm“: vom gemütlichen Wandern, über eine Plausch-Velofahrt bis hin zur vierstündigen Velotour für anspruchsvollere Velo-Cräcks. Wir danken Beat Fankhauser und seinen Helfern für die Organisation dieses fröhlichen Familienausfluges.

Auch die obligate Abkühlung im Dorfplatz-Brunnen darf nicht fehlen…!

Apéro zum 16. Mammutumgang

Wieder einmal bat uns die Quartiergesellschaft zum Mammut am 3. September 2017 ihren Mammutumgang bei einem Apéro auf unserem Dorfplatz zu beginnen. Unter der Mithilfe von unserer Sekretärin Isabelle Stacher und dem Präsidenten Urs Stebler ist der Vorstand der WG Jakobsberg diesem Wunsch gerne entgegen gekommen. Bei schönstem Wetter haben leider nur wenige GenossenschafterInnen den Weg auf den Dorfplatz gefunden, was die Anwesenden allerdings nicht abgehalten hat, diesen Anlass gemütlich ausklingen zu lassen.

Santiglaus

Wie jedes Jahr kam am 6. Dezember der Santiglaus mit dem Schmutzli in den Jakobsbergerwald, wo er von zahlreichen Kindern und GenossenschafterInnen mit dem Jakobsbergerlied herzlich empfangen wurde. Gross und Klein erfreute sich bei bestem Winterwetter mit Tee und Glühwein rund um das traditionelle Waldfeuer. Der Santiglaus und sein Schmutzli bedanken sich für den herzlichen Empfang, wie auch bei den Organisatoren für die reibungslose Organisation und vor allem für den neuen bequemen Santiglausen-Sitz.

Zum Gedenken an Werner Furrer, Vorstandsmitglied

Am Morgen des 6. Dezember 2017 haben wir im Vorstand die schockierende Nachricht erhalten, dass Werner Furrer zu Hause zusammengebrochen sei. Trotz sofortiger Hilfe hat alles nichts mehr genützt. Das Herz von Werner wollte einfach nicht mehr weitermachen. Völlig unerwartet und unverständlich, war er doch noch gerade an jenem Morgen für unsere Wohngenossenschaft unterwegs. So wie fast jeden Tag. Viele von uns haben erst noch ein Gespräch mit ihm geführt, einen Kaffee getrunken. So lebhaft und nahe die Erinnerungen sind, so schnell ist alles passiert und Werner war nicht mehr unter uns.

„Nicht trauern wollen wir, dass wir ihn verloren haben, sondern dankbar sein, dass wir ihn gehabt haben."

Diesen Spruch haben die Vorstandskollegen nicht ganz zufällig ausgewählt. Werner Furrer wurde an der Generalversammlung im Jahre 2000 in den Vorstand gewählt und war über 17 Jahre in der Verwaltungskommission tätig. Sein Amt als „Aussenminister" – wie wir ihn liebevoll genannt haben – hat er jeweils mit Herzblut und viel Freude ausgeführt. Man musste ihm nicht sagen was zu tun ist. Er hat die Arbeit gesehen und hat diese oft auch ohne offiziellen Auftrag einfach erledigt. An den Vorstandssitzungen hat er dann jeweils darüber berichtet. Und oft haben wir über die Vielfalt all dieser Arbeiten gestaunt. Mit seiner Liebe zur Natur und seinem Sinn für das Schöne, hat er immer wieder dafür gesorgt, dass unsere Wiesen in der Genossenschaft regelmässig gepflegt wurden.

Werner Furrer wollte nach seiner langen Amtstätigkeit im Vorstand auf die nächste Generalversammlung hin demissionieren und sein Amt einem jüngeren Genossenschafter überlassen.

Jetzt, wo sein Platz im Vorstand seit dem 6. Dezember verwaist ist, realisieren wir umso mehr, was er auch für den Unterhalt der Autoeinstellhalle geleistet hat.

Werner Furrer hinterlässt im Vorstand eine grosse Lücke. Wir verlieren mit ihm einen unermüdlichen „Krampfer" und lieben Freund, der unbeschreiblich viel für unsere WG gemacht hat.

Wir werden unseren langjährigen Kollegen als liebenswerten und hilfsbereiten Menschen in dankbarer Erinnerung behalten. „Liebe Werner, härzlige Dangg für alles, machs guet…".

Ausblick ins Jahr 2018

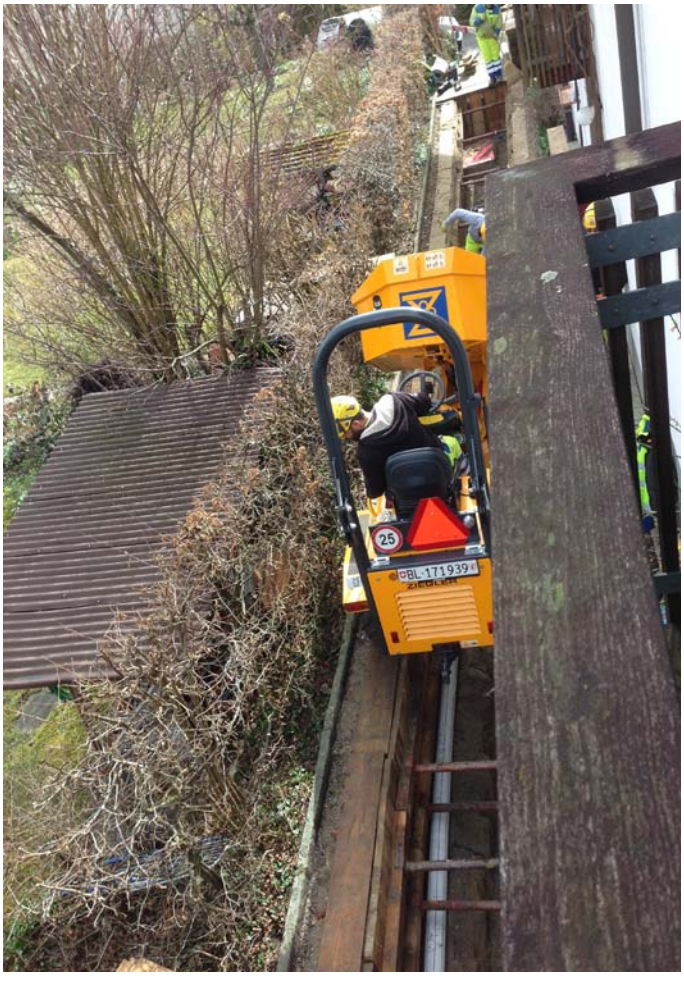
75 Jahre Wohngenossenschaft 1943 Jakobsberg

Anlässlich der Jubiläums GV im letzten Jahr hat sich der neu gewählte Präsident für die Durchführung eines würdigen Festes zum 75-jährigen Jubiläum eingesetzt. Verbunden mit der Bitte, dass sich interessierte GenossenschafterInnen für die Mitwirkung im Organisationskomitee oder als Helfer bei ihm melden wollen. Diesem Aufruf sind erfreulicherweise einige engagierte GenossenschafterInnen gefolgt, so dass bereits im Juni 2017 eine erste Orientierungssitzung stattfinden konnte. Daraus hat sich ein OK unter der Leitung von Thomas Mohler und Franz Holzer mit folgenden Mitgliedern konstituiert: Maria del Rio, Jaelle Grütter, Dominik Bucher, Daniel Solinger, Sebastian Zumkehr, Armin Saner, sowie die Vertreter des Vorstandes Isabelle Stacher (Protokoll), Dieter Ganzmann (Finanzen) und Urs Stebler (Beisitzer).

Alles können und wollen wir noch nicht verraten. Das Wichtigste in Kürze:

- Das Fest wird vom **7. bis 8. September 2018** stattfinden. Bitte reservieren Sie sich jetzt schon diesen Termin!
- Der Helfer-Aufruf liegt diesem Jahresbericht bei. Detaillierte Informationen folgen anlässlich der Generalversammlung 2018!
- Sponsoren sind gefragt. Kennen sie eine Firma oder Institution, die unser Jubiläum mit einem finanziellen Beitrag unterstützen würde? Bitte melden Sie die Kontaktdaten und Adresse an praesident(ät)jakobsberg.ch.

IWB – Erneuerung der Zuleitungen Wasser / Strom in der Emil-Angst-Strasse



Noch bevor die Baustelle in der Birseckstrasse beendet ist, wurde der Vorstand bereits mit der nächsten konfrontiert. Anfangs April 2018 geht es mit den Baumassnahmen in der Emil-Angst-Strasse (vom Kehrplatz bis hinauf zur Kreuzung Birseckstrasse) los. Betroffen davon sind alle dort umliegenden Mehrfamilienhäusern (mit Ausnahme Birseckstrasse 59). Die Firma Gruner Böhringer AG wurde mit der örtlichen Bauleitung beauftragt. Anlässlich einer ersten Sitzung am 8. Februar 2018 haben wir folgende Informationen erhalten:

Die Terminplanung für den Werkleitungsbau und die Baumassnahmen sieht den Baubeginn am 9. April 2018 vor. Zu diesem Zeitpunkt sollten die Arbeiten rund um die Birseckstrasse abgeschlossen sein. Möglicherweise wird der Deckbelag in der Birseckstrasse in Koordination zur Emil-Angst-Strasse zu einem späteren Zeitpunkt eingebaut. Das Bauende für die Emil-Angst-Strasse wird auf Ende September 2018 angegeben.

Im Protokoll dieser Sitzung wurde folgendes festgehalten:

3 Bedürfnisse Anwohner

3.1 Zufahrten

Die Zufahrten mit dem PW für die Anwohnerschaft werden während der Baumassnahmen so gut wie möglich aufrechterhalten. Die Parkplätze auf der Allmend (blaue Zone, ca. 3 PP) werden gesperrt. Von Seiten der Genossenschaft Jakobsberg wird begrüsst, dass die Zufahrten zu den Privaten PP gewährleistet bleiben.

3.2 Blaulichtorganisationen

Im Vorfeld wurde die Situation während den Baumassnahmen mit der Verkehrspolizei vor Ort abgeklärt. Die Zufahrten im Notfall mit einem LKW kann nicht gewährleistet werden. Die Blaulichtorganisationen werden entsprechend mittels „temporäre verkehrspolizeiliche Anordnung“ orientiert.

3.3 Anlieferung Holzschnitzel

Die Anlieferung der Holzschnitzel erfolgt im Bereich der Liegenschaft Nr. 29 / 59. Gemäss Aussage der Genossenschaft ca. 1-mal pro Woche. Diesbezüglich wird durch die örtliche Bauleitung mit dem Zulieferer Firma Kym, Bennwil Kontakt aufgenommen. Es werden 2 Varianten geprüft: Anlieferung mittels Rohrverlängerungen oder bauliche Massnahmen (Stahlplatte über Graben).

3.4 Entsorgung Abfall und Altpapier

Die Zufahrt mit dem Müllwagen LKW kann nicht gewährleistet werden. Aus diesem Grund werden die Müllcontainer im Bereich des Kehrplatzes vom Unternehmer jeweils am Morgen des Abholtages in den Kreuzungsbereich Birseckstrasse und am Abend wieder zurück zum Kehrplatz verschoben.

Zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Jahresberichtes war die ausführende Baufirma noch nicht bekannt. Wie auch beim vorhergehenden IWB Projekt werden Vertreter des Vorstandes anlässlich regelmässiger Sitzungen mit der Bauleitung in engem Kontakt stehen. Auch hier werden wir mit Einschränkungen leben müssen. Wir danken der betroffenen Mieterschaft jetzt schon für das Verständnis und die Nachsicht, wenn nicht alles nach Plan klappen sollte.

Ersatz von Elektroboilern in den Einfamilienhäusern

Wie bereits in diesem Bericht erwähnt, werden wir die Auswechslung der Boiler im 2018 fortführen. Betreffend der weiteren Planung der verbleibenden EFH’s wird der Vorstand anlässlich der April Sitzung 2018 darüber entscheiden und die betroffene Mieterschaft rechtzeitig informieren.

Bericht MIWO, Mobilität in Wohnsiedlungen

Ursprünglich war geplant, dass sich der Vorstand im 2017 mit dem MIWO-Bericht befassen wird, um die wohnbezogene Mobilität der Bewohnerinnen und Bewohner optimieren zu können. Aufgrund der Baustellensituation und dem so nicht erwarteten Aufwand für die Heizzentrale konnte der Vorstand im 2017 keine weiteren Aktionen aus dem MIWO-Bericht verfolgen. Wir haben dies nicht vergessen und werden uns wieder damit befassen, sobald in unseren Strassen wieder die Normalsituation eingekehrt sein wird.

Schlusswort

Die erste Amtsperiode in meinem neuen Amt als Präsident war erwartungsgemäss spannend und herausfordernd. Es war mir bewusst, dass mich die Nachregulierungs- und Optimierungsarbeiten der Heizzentrale ganz sicher beschäftigen würden. Auch war mir klar, dass das IWB-Projekt nicht spurlos am Vorstand vorbeigehen wird – auch wenn es eigentlich nicht „unser" eigenes Projekt ist. Aber solche Sachen gehören ganz einfach zu den Vorstandstätigkeiten dazu, die nirgendwo niedergeschrieben sind. Dabei soll nicht vergessen werden, wieviel man dabei dazu lernen kann. Einerseits über neue, mir bisher unbekannte Themen, anderseits – und vor allem – auch über unsere WG selber. Da meint man, dass man nach beinahe 16 Jahren in der WG „fast" alles kennt – von wegen! Das erste Amtsjahr ermöglichte mir somit, viele neue Dinge kennenzulernen und vielfältige Erkenntnisse zu gewinnen.

Dabei möchte ich meiner Vorstandskollegin und meinen Vorstandskollegen ganz herzlich für ihre hervorragende Unterstützung in dieser Zeit danken. Wie es mir vom ehemaligen Präsidenten „versprochen" wurde, handelt es sich um ein tolles Vorstandsteam, welches mit Herzblut an die anstehenden Aufgaben herangeht.

Ein grosser Dank geht auch an unseren ehemaligen Präsidenten Peter Ruch, der mich immer wieder unterstützt hat, wann immer ich ihn darum gebeten habe.

Dann noch ein Anliegen meinerseits, welches ich hier gerne adressieren möchte:

Wie allen Genossenschafterinnen und Genossenschafter bekannt sein sollte, besteht der Vorstand nicht aus vollamtlichen Mitgliedern. Die meisten von uns sind erwerbstätig und unsere bereits pensionierten Vorstandsmitglieder „rennen" untertags oft kurzfristig an diverse kleine „Baustellen" in der WG. Sei es um einem Handwerker die Tür aufzumachen, die Heizzentrale für den Schnitzellieferanten zu öffnen wenn der Schlüssel nicht gleich vorhanden ist, oder bei einer kurzfristig angekündigten Begehung seitens der IWB teilzunehmen, und vieles mehr.

So kommt es immer wieder vor, dass gewisse nicht dringende Fragen oder Gesuche nicht sofort, sondern zum Teil erst nach längerer Zeit behandelt werden können. Wir haben im Vorstand durchschnittlich rund 20 - 30 offene Pendenzen, welche wir nach Eingang und Priorität bearbeiten. Grundsätzlich bestätigen wir jeweils den Eingang eines Anliegens. Es ist aber durchaus menschlich, dass auch mal etwas untergehen kann. Falls dem so sein sollte und sie von uns gar keine Antwort erhalten haben, dürfen Sie selbstverständlich auch mal nachfragen. Dazu noch folgender Tipp:

– Die Daten der monatlichen Vorstandssitzungen werden jeweils in den Sommer- bzw. Jahresendschreiben kommuniziert. Es gibt keine Garantie, dass wir immer alle eingehenden Anliegen an der nächsten Sitzung behandeln können, aber wir bemühen uns darum. Wenn jedoch ihr Anliegen am Tag NACH einer Vorstandssitzung eingeht, dann müssen sie sich garantiert mindestens einen Monat gedulden.

Und zu guter Letzt: der Präsident dankt allen Genossenschafterinnen und Genossenschaftern, die sich in irgendeiner Form für unser Gemeinwesen engagieren und aktiv am Genossenschaftsleben (und an der GV!) teilnehmen ganz herzlich!

Ich freue mich auf ein neues und interessantes Jahr im Zeichen unserer Festivitäten zum 75-jährigen Bestehen der Wohngenossenschaft 1943 Jakobsberg.

Februar 2018

Urs Stebler, Präsident

Unsere Zahlen auf einen Blick

Bilanz	2016		2017	
	Aktiven	Passiven	Aktiven	Passiven
Umlaufsvermögen	856'647.79		356'858.90	
Anlagevermögen	20'594'826.89		20'024'826.89	
Fremdkapital		18'868'292.82		17'766'090.92
Eigenkapital		2'583'181.86		2'615'594.87
	21'451'474.68	21'451'474.68	20'381'685.79	20'381'685.79

Betriebsrechnung	2016		2017	
	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
Liegenschaftsertrag		2'056'925.40		2'035'380.51
Liegenschaftsaufwand	1'848'415.20		1'836'567.45	
übriger Ertrag		844.50		844.55
übriger Aufwand	188'132.50		177'821.10	
Betriebsüberschuss	21'222.20		21'836.51	
	2'057'769.90	2'057'769.90	2'036'225.06	2'036'225.06

Statistische Kennzahlen der WG	2014	2015	2016	2017
Anlagevermögen in % des Gesamtvermögens	97.15	95.76	96.01	98.25
Eigenfinanzierungsgrad	11.77	11.84	12.04	12.83
Eigenkap. + langfr. Fremdk. in % des Anlagev.	100.72	100.84	100.87	99.84
Kassaliquidität	52.84	85.46	92.97	46.42
Liquidität	132.36	123.24	126.29	91.95
Hypothekarzins in % des Mietertrages	20.79	19.88	13.20	12.25
Unterhalt in % des Mietertrages	39.37	39.64	46.82	45.27
Abschreibung in % des Mietertrages	25.69	27.07	26.74	28.99
Cashflow in Fr.	561'534.91	577'452.90	571'222.20	611'836.51

Vorschlag des Vorstandes über die Verwendung des Betriebsüberschusses per 31.12.2017				
	2014	2015	2016	2017
1. Zuweisung an die statutarische Reserve	6'000.00	6'000.00	6'000.00	6'000.00
2. Zuweisung an die Spezialreserve	10'000.00	10'000.00	10'000.00	10'000.00
3. Verzinsung des zusätzl. AS-Kapitals	5'281.80	4'702.20	3'823.50	3'670.56
4. Vortrag auf neue Rechnung	131'908.96	138'659.66	140'058.36	142'224.31
	153'190.76	159'361.86	159'881.86	161'894.87

Bilanz

Konto		2017		2016	
		Aktiven	**Passiven**	**Aktiven**	**Passiven**
Kasse, Post, Banken		180'155.78		630'640.73	
Debitoren		52'912.07		41'753.41	
Ausstehendes AS-Kapital		77'298.00		111'510.00	
Transitorische Aktiven		46'493.05		72'743.65	
Gebäude					
Einfamilienhäuser	837'000.00				
Mehrfamilienhäuser EA 18-29 und B 59	378'000.00				
Mehrfamilienhaus EA 35	162'000.00				
Fernheizungsanlage	1'210'000.00				
Garagen	1.00				
Auto-Einstellhalle	179'000.00				
Gempenfluh 36, Seltisbergerstrasse 6	6'047'000.00				
Waschhaus	1.00	8'813'002.00		9'123'002.00	
Sanierung 1997	275'000.00				
Sanierung 1998	2'380'000.00				
Sanierung 1999	2'100'000.00				
Sanierung 2000	2'550'000.00				
Sanierung 2001	3'170'000.00	10'475'000.00		10'755'000.00	
Grundstücke		690'602.89		690'602.89	
Maschinen und Mobilien		1.00		1.00	
Beteiligungswertschriften		46'221.00		26'221.00	
Kreditoren			84'786.17		342'387.27
Hypotheken					
CLER Festzinshypothek	1'400'000.00				
CLER Festzinshypothek	1'300'000.00				
CLER Festzinshypothek	3'000'000.00				
CLER Festzinshypothek	1'850'000.00				
CLER Festzinshypothek	2'000'000.00				
CLER Festzinshypothek	2'000'000.00				
CLER Festzinshypothek	2'500'000.00				
CLER Festzinshypothek	1'000'000.00				
CLER Festzinshypothek	800'000.00				
BKB Einstellhalle variabel	428'000.00				
CLER Festzinshypothek	0.00				
CLER Festzinshypothek	1'100'000.00		17'378'000.00		18'190'000.00
Transitorische Passiven			303'304.75		335'905.55
Depots und Anteile			2'119'800.00		2'105'400.00
Statutarische Reserven			145'900.00		139'900.00
Spezialreserve			188'000.00		178'000.00
Gewinn- und Verlustkonto					
Gewinnvortrag	140'058.36				
Betriebsüberschuss	21'836.51		161'894.87		159'881.86
Total		20'381'685.79	20'381'685.79	21'451'474.68	21'451'474.68

Betriebsrechnung

Konto	Ergebnis		Budget
	2017	2016	2018
Mietzinseinnahmen	-2'035'380.51	-2'056'925.40	-2'002'000.00
Hypothekarzinsen	249'400.05	271'500.70	230'000.00
Baurechtszins	12'099.00	12'099.00	12'100.00
Unterhalt Total	921'328.30	963'107.45	866'000.00
Sanitär (Küchen, Bäder, Elektrisch)	*105'807.95*	*317'272.30*	*250'000.00*
Innen (Maler, Böden)	*54'461.20*	*265'658.55*	*260'000.00*
Aussen (Gebäudehülle, Umgebung)	*153'489.15*	*106'791.74*	*110'000.00*
Verschiedenes (Waschen, Garagen, Einstellhalle)	*27'747.25*	*14'050.10*	*22'000.00*
Heizung, Boiler	*579'822.75*	*259'334.76*	*224'000.00*
Versicherungsprämien und Gebühren	31'504.70	29'774.90	40'000.00
Strom, Wasser, Abgaben	7'718.95	9'036.20	8'700.00
Abschreibungen (Liegensch. + Mob.)	590'000.00	550'000.00	590'000.00
Allgemeiner Zinsertrag	-844.55	-844.50	-800.00
Übriger, neutraler Ertrag	0.00	0.00	0.00
Steuern	64'723.70	72'237.45	70'000.00
Personalaufwand	21'668.80	26'762.60	30'000.00
Vorstandsentschädigung	56'000.00	56'000.00	56'000.00
Veranstaltungen	24'516.45	12'896.95	26'500.00
Büro- und Verwaltungsunkosten	35'428.60	33'132.45	34'900.00
Betriebserfolg	21'836.51	21'222.20	38'600.00
Total	2'036'225.06	2'057'769.90	2'002'800.00

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 2017 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, 8. März 2018

Erich Fischer

Thomas Stacher

Hilfsverein

Bilanz

	31.12.2017		31.12.2016	
	Soll	Haben	Soll	Haben
Kasse	43.40		43.40	
Postcheck	5'772.92		2'963.72	
Anlagekonto Coop	55'644.75		55'639.20	
Kontokorrent Coop	16'075.06		19'271.62	
Wertschriften	134'027.79		134'027.79	
Kursschwankungsreserve	270.31		-6'451.71	
Verrechnungssteuer	2'042.65		1'190.73	
trans. Aktiven	195.95			
Debitoren	964.20		2'164.20	
Rückstellung BSABB		3'550.00		3'550.00
Kreditor Hilfsverein Steuerverwaltung		1149.75		1149.75
Kapital zu Beginn		204'149.20		207'376.73
Verlust/Gewinn		6'188.08		-3'227.53
Kapital am Ende		210'337.28		204'149.20
	215'037.03	215'037.03	208'848.95	208'848.95

Erfolgsrechnung

	1.1.2017-31.12.2017		1.12.2016-31.12.2016	
	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
Zuwendungen	2'700.00		1'800.00	
Steuern	0.00			
Bank- und Verwaltungsspesen	2'371.47		200.75	
Prüfungsgebühren	350.00			
Kursverluste				
Spenden von GenossenschafterInnen		2'010.00		100.00
div. Ertrag		0.00		0.00
Wertschriftenertrag		9'599.55		-1'326.78
Ausserordentlicher Ertrag		0.00		0.00
Verlust/Gewinn	6'188.08			3'227.53
	11'609.55	11'609.55	2'000.75	2'000.75

Bericht der Revisionsstelle des Hilfsvereins an die Generalversammlung der Wohngenossenschaft 1943 Jakobsberg

Als Revisionsstelle haben wir die Buchführung, die Jahresrechnung sowie die Geschäftsführung des **Hilfsvereins der Wohngenossenschaft 1943 Jakobsberg** für das am 31. Dezember 2017 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

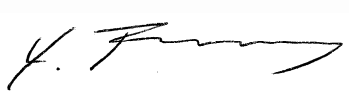
Für die Jahresrechnung und die Geschäftsführung ist die Verwaltung verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, die Jahresrechnung und die Geschäftsführung zu prüfen und zu beurteilen.

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, 8. März 2018



Erich Fischer

Thomas Stacher

Protokoll

Protokoll der 75. ordentlichen Generalversammlung der
Wohngenossenschaft 1943 Jakobsberg in der Safranzunft
vom 5. Mai 2017, 20 Uhr

Vor Beginn der Generalversammlung hält Herr Peter Würmli, Experte für Genossenschaften in der Schweiz, ein interessantes Referat zur geschichtlichen Entwicklung der Genossenschaften in den letzten 100 Jahren in Basel.

Anschliessend tritt Herr Jörg Vitelli, Verbandspräsident der Wohnbaugenossenschaften Nordwestschweiz und Präsident der GEWONA NORD-WEST, an das Rednerpult, begrüsst die Generalversammlung, und würdigt die Vorstandstätigkeit unserer Genossenschaft unter der Leitung von Peter Ruch.

Es freut mich, der WG 1943 Jakobsberg zum 75-Jahr-Jubiläum gratulieren zu dürfen. Ich durfte die WG in den letzten Jahren unter der Leitung von Peter Ruch und seinem Vorstand bei verschiedenen Anliegen vom Verband her unterstützen.
Ich darf feststellen, dass Eure WG die "Hausaufgaben" in den letzten Jahren gemacht hat. Sie hat die zeitgemässe Renovation der Häuser vorangetrieben. Sie hat durch den Zukauf und Renovation zweier Liegenschaften sich weiterentwickelt. Soeben hat sie mit der Inbetriebnahme der Holzschnitzelheizung eine nachhaltige Energieversorgung installiert und gezeigt, dass die Energiewende keine Utopie ist. Erfreulich sieht es auch bei den Finanzen aus. Dank dem umsichtigen Finanzteam steht die WG auf sehr soliden Füssen. Ich wünsche der WG 1943 Jakobsberg für die nächsten 75 Jahre eine gute und gesunde Genossenschaftsentwicklung.
Macht weiter so!

Begrüssung

Mit einer kleinen Verspätung begrüsst der Präsident, Peter Ruch, um 20.20 Uhr die anwesenden Genossenschafterinnen und Genossenschafter zur 75. ordentlichen Generalversammlung. Insbesondere begrüsst er den Genossenschafter Willi Lieberherr, der bald schon seinen 98. Geburtstag feiern wird. Der Präsident findet es „irrsinnig toll“, dass Willy Lieberherr noch aktiv an der GV teilnimmt.

Der Vorstand wollte dieses Jubiläum an einem speziellen Ort feiern und war der Meinung, dass sich der grosse Festsaal der Safranzunft als würdiges Lokal anbiete. Hier finden neben Zunftanlässen und der Fasnacht stets wichtige Anlässe statt. Z.B. tafelten die Regierungsvertreter der OECD (Organisation für Entwicklung und Zusammenarbeit) im Dezember 2014 in diesem Saal. Peter Ruch erwähnt auch, dass er und seine Frau anno 1979 ihr Hochzeitsfest hier feierten. Dieser Saal erweist sich somit als würdiger Rahmen für ein Jubiläum!

Der Präsident begrüsst die anwesenden Gäste:

Die Herren Peter Würmli und Jörg Vitelli (beide vorgängig vorgestellt), Conrad Jauslin vom NQV Bruderholz, Roman Hermann von der Firma Waldhauser + Hermann AG, Jürg Fink von der Firma Gruner AG, Szabolcs Gödri, Präsident, und Frau Maria Salem-Müller, Buchhalterin von der Wohngenossenschaft Gempenblick, die Herren Heinrich Gally, Präsident der Evang. Bau- und Wohngenossenschaft, Fredy Spitznagel von der AGAG Autoeinstellhalle Giornicostrasse mit seiner Frau Irène Spitznagel, François Zweiacker (bisheriger Revisor) mit seiner Frau Margret Zweiacker.

Peter Ruch stellt fest, dass die Generalversammlung rechtzeitig und statutengemäss einberufen worden ist.

Der Präsident bittet die Anwesenden während der Versammlung auf Zwischengespräche zu verzichten, sodass diejenigen, die interessiert zuhören, alles verstehen können. Peter Ruch dankt im Voraus für die Rücksichtnahme.

Vorstand

Alle Vorstandsmitglieder sind anwesend: Peter Ruch, Präsident, Dieter Ganzmann, Vizepräsident, die Verwaltungskommissionsmitglieder Beat Brunold, Werner Furrer, Daniel Schmutz und Andy Vogt, Kassier, sowie die Sekretärin, Isabelle Stacher.

Als **Stimmenzähler** werden Herr Franz Holzer, B 40, und Herr Carlo Figini, EA 35, gewählt. Es sind 93 Stimmberechtigte (inkl. Vertretungen) anwesend. Das absolute Mehr beträgt 47.

Vertretungen:

Vertreten werden:		**durch:**	
Herr Urs Ebi	B 17	Frau Vreni Gschwind	EA 7
Herr und Frau Fredi und Mirjam Zumkehr	B 23	Herrn Sebastian Zumkehr	B 59
Frau Karin Metzger	B 25	Frau Joan Jost	B 27
Herr und Frau Cornelia und Mohammad Naji	B 30	Frau Yvonne Lutz	EA 35
Herr und Frau Fred und Rose-Mary Portmann	EA 20	Frau Prisca Stümpges	EA 20
Herr und Frau Istvan und Heidi Ponacz	EA 22	Frau Erika Hartmann	EA 22
Frau Andrea Jakob	EA 24	Frau Andrea Räuchle	EA 24
Herr Jörg Lüscher	EA 29	Frau Annemarie Loew	EA 29

Entschuldigungen:

Herr und Frau Stephan und Jacqueline Stocker	B 8	Herr Abdullah Al-Marzouqi	EA 24
Herr und Frau Daniel und Marja Solinger	B 33	Frau Therese Argast, ehem.	EA 24
Herr und Frau Sergio und Carla Figini	EA 15	Frau Evelyne Wigowsky	EA 35
Herr und Frau Maria und Lajos Mihalykövi	EA 18		

Mutationen

Auszüge:

Im letzten Jahr waren 3 Auszüge aus unserer Genossenschaft zu verzeichnen. Peter Ruch verzichtet auf das Verlesen der im Jahr 2016 weggezogenen Genossenschafterinnen und Genossenschafter. (Diese sind in der Jahresberichtsbroschüre auf Seite 50 erwähnt.)

Zuzüge:

Der Präsident begrüsst namentlich die anwesenden neuen Genossenschafterinnen und Genossenschafter, bittet die heute anwesenden Neuzugezogenen kurz aufzustehen und stellt sie der Generalversammlung vor:

– Frau Manjit Welti in EA 20
– Frau Evelyne Wigowsky mit Tochter in EA 35 (entschuldigt)
– Familie Dipankar und Cordula Das, in S 6
– Herr Abdullah Al-Marzouqi in EA 24 (entschuldigt)

Peter Ruch heisst die Neuzugezogenen mit ihren Familien in unserer Genossenschaft herzlich willkommen und wünscht ihnen viel Freude am neuen Wohnort.

Traktanden

Es gibt keine Einwände zur Traktandenliste.

1. Protokoll der 74. ord. Generalversammlung vom 29. April 2016 und

   Protokoll der ausserordentlichen Generalversammlung ebenfalls vom 29. April 2016
2. Jahresberichte und Jahresrechnungen (inkl. Hilfsverein)
3. Wahlen
   a) Vorstand / Präsidium
   b) Rechnungsrevisor
4. Festsetzung der Vorstandsentschädigung
5. Antrag des Vorstands bez. Änderung der Artikel 3 und 8 der Statuten des Hilfsvereins gemäss Artikel 6:

   Der Begriff „Generalversammlung“ soll durch „Vereinsversammlung“ ersetzt werden, dies gemäss Artikel 64 ff des Schweizerischen Zivilgesetzbuchs.
6. Anträge von Genossenschafterinnen und Genossenschaftern.
7. Allfälliges

Peter Ruch erläutert mittels einer Folie das Abstimmungs- und Wahlprozedere, d.h., er zeigt u.a. auf, wer abstimmen und wählen darf (Statuten § 18) und wie die rechtlichen Grundlagen (Obligationenrecht Artikel 886) bezüglich Vertretungen „aussehen“.

1. Protokoll der 74. ord. Generalversammlung vom 29. April 2016 und Protokoll der Ausserordentlichen Generalversammlung ebenfalls vom 29. April 2016

Die beiden Protokolle werden einstimmig und ohne Enthaltungen gutgeheissen und genehmigt. Der Präsident dankt Isabelle Stacher für die ausführlichen GV-Protokolle. Peter Ruch dankt Isabelle Stacher zusätzlich für ihren Arbeitseinsatz für die Genossenschaft. Sie habe sich nach einer kurzen Eingewöhnungszeit als Sekretärin sehr gut eingelebt und sei eine grosse Unterstützung für den Vorstand. Dieser Einsatz sei ihr möglich, weil sie neben dem Amt als Sekretärin nicht noch berufstätig sei. Dafür erhält Isabelle Stacher von der Generalversammlung einen grossen Applaus.

2. Jahresbericht und Jahresrechnung (inkl. Hilfsverein)

Der Jahresbericht, die Jahresrechnung der Genossenschaft, sowie der Vorschlag des Vorstands bezüglich der Verwendung des Betriebsüberschusses per 31. Dezember 2016 werden einstimmig und ohne Enthaltungen gutgeheissen.

Die Jahresrechnung der Stiftung Hilfsfonds wurde von der Firma WG Treuhand AG revidiert. (Seite 30 im Jahresbericht)

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

Auch die Jahresrechnung des Hilfsvereins wird einstimmig und ohne Enthaltungen genehmigt. Der Bericht unserer Revisoren befindet sich auf Seite 32 im Jahresbericht.

Der Präsident stellt fest, dass mit der Annahme der Jahresrechnungen und Bilanzen 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, die Wahlen statutengemäss geheim durchzuführen.

Zur Wiederwahl steht dieses Jahr das Verwaltungskommissionsmitglied Beat Brunold. Peter Ruch meint, dass er an dieser Stelle normalerweise eine Laudatio über seine zur Wiederwahl stehenden Vorstandskollegen halte. Um die Generalversammlung abzukürzen, verweist der Präsident auf den Jahresbericht (Seite 4), wo Beat Brunold mit seiner Arbeit im Vorstand relativ ausführlich beschrieben ist. Trotz der „Abkürzung“ möchte Peter Ruch nicht verpassen, Beat Brunold recht herzlich für seinen grossen Einsatz für unsere Genossenschaft zu danken. Der Dank wird mit einem anhaltenden Applaus quittiert.

Es gibt keine Wortmeldungen und keine anderen Wahlvorschläge.

Wie im Jahresbericht erwähnt, tritt Peter Ruch nach 27 Jahren im Vorstand, davon 23 Jahre als Präsident, an der heutigen Versammlung von seinem Amt zurück. Rund zwei Wochen vor seinem 70. Geburtstag sei es an der Zeit, das Präsidium an einen Jüngeren zu übergeben. Peter Ruch stellt der Generalversammlung den vorgeschlagenen Nachfolger, Urs Stebler, vor und bittet ihn kurz aufzustehen. Im Jahresbericht, Seite 4 und 5, hat sich Urs Stebler ausführlich vorgestellt und seine Gründe für die Kandidatur dargelegt. Es gibt keine Wortmeldungen und keine weiteren Wahlvorschläge.

Der Präsident erklärt das Wahlprozedere und bittet die Anwesenden, die aufgelegte Folie genau zu beachten. Es gehe beim Stimmenzählen jeweils viel Zeit verloren, wenn die farbigen Stimmzettel beim Ausfüllen verwechselt würden.

Wahlresultate:

Beat Brunold	
Abgegebene Stimmzettel	93
Gültige Stimmzettel	92
Absolutes Mehr	47
Leer	1
Andere	
Gewählt mit	**92**

Urs Stebler	
Abgegebene Stimmzettel	93
Gültige Stimmzettel	91
Absolutes Mehr	47
Leer	2
Andere	
Gewählt mit	**91**

Wahlresultat Beat Brunold: Peter Ruch gratuliert dem wiedergewählten Vorstandsmitglied, Beat Brunold, zu diesem guten Resultat und dankt für das ihm entgegengebrachte Vertrauen. Beat Brunold erhält einen grossen Applaus.

Wahlresultat Urs Stebler: Peter Ruch dankt für das Vertrauen, das die Versammlung dem neugewählten Präsidenten, Urs Stebler, mit diesem guten Wahlresultat entgegenbringt und gratuliert ihm ganz herzlich zur Wahl. Auch Urs Stebler wird mit einem grossen Applaus bedacht.

Peter Ruch wünscht dem neuen Präsidenten und dem Vorstand alles Gute für die Zukunft.

b) Revisoren

Der langjährige Rechnungsrevisor, François Zweiacker, tritt von seinem Amt zurück. Er wohnt schon seit einiger Zeit in Titterten im Baselbiet. Der Präsident dankt François Zweiacker für seinen langjährigen Einsatz für die Genossenschaft. Ein Abschiedspräsent wurde ihm an der letzten Revision bereits überreicht. Die Versammlung bedankt sich mit einem grossen Applaus.

Als Ersatz hat der Vorstand Jaime Gil, wohnhaft an der Birseckstrasse 59, angefragt und Jaime Gil hat zugesagt. Peter Ruch bittet den Kandidaten, kurz aufzustehen und dankt ihm für seine Bereitschaft. Es gibt keine weiteren Wahlvorschläge. Jaime Gil wird ohne Enthaltung einstimmig gewählt und erhält einen Applaus.

Der Rechnungsrevisor Erich Fischer stellt sich zur Wiederwahl. Er wird ohne Enthaltungen einstimmig wiedergewählt. Der Präsident gratuliert Erich Fischer zu seiner Wiederwahl, und auch er erhält einen grossen Applaus.

An dieser Stelle – wie jedes Jahr – dankt der Vorsitzende allen Vorstandsmitgliedern ganz herzlich für ihren grossen Einsatz, den sie auch im vergangenen Jahr wieder geleistet haben und für die ausgezeichnete Kollegialität im Vorstand. Er bittet die Versammlung, diesen Dank mit einem Applaus zu verstärken.

Peter Ruch dankt auch allen Genossenschafterinnen und Genossenschaftern, die sich in irgend einer Form für unsere Genossenschaft einsetzen. Auch sie erhalten einen grossen Applaus.

4. Festsetzung der Vorstandsentschädigung

Peter Ruch weist auf das in der Jahresberichtsbroschüre auf Seite 27 publizierte Budget 2017 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 CHF 56'000 zu belassen.

Der Vorsitzende 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 die Vorstandsentschädigung von CHF 56'000 einstimmig, ohne Enthaltungen.

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

5. Anträge des Vorstands

Antrag des Vorstands bez. Änderung der Artikel 3 und 8 der Statuten des Hilfsvereins gemäss Artikel 6: Der Begriff „Generalversammlung“ soll durch „Vereinsversammlung“ ersetzt werden, dies gemäss Artikel 64 ff des Schweizerischen Zivilgesetzbuchs.

Der Vorsitzende erklärt, dass es in diesem Antrag lediglich um die Änderung des Begriffes „Generalversammlung“ geht, der gemäss Obligationenrecht richtig „Vereinsversammlung“ heissen muss. Die Versammlung stimmt dem Antrag des Vorstands einstimmig, ohne Enthaltungen, zu.

In diesem Zusammenhang erwähnt Peter Ruch, dass die Präsidentin des Verwaltungsausschusses des Hilfsvereins, Andrea Räuchle, zurückgetreten ist. Neben ihrer Tätigkeit für den Hilfsverein hat Andrea Räuchle auch mitgeholfen bei der Umwandlung der Stiftung in einen Verein. Der Präsident dankt ihr auch im Namen der Stimmberechtigten für ihr grosses Engagement. Sie erhält zum Dank Blumen und ein kleines Präsent. Sie wird von der Generalversammlung mit einem grossen Applaus belohnt.

Es gibt einen weiteren Austritt aus dem Verwaltungsausschuss zu verzeichnen: Laut Artikel 1 der Statuten des Hilfsvereins ist der Präsident der Wohngenossenschaft automatisch auch Präsident des Hilfsvereins. Artikel 2 der Statuten verlangt, dass der Verwaltungsausschuss des

Vereins unabhängig sein muss. Da der Vorstand bereits vor der Generalversammlung angenommen hat, dass Urs Stebler an dieser Versammlung zum Präsidenten gewählt würde, ist Bea Stebler im Vorfeld schon aus dem Verwaltungsausschuss zurückgetreten.

Peter Ruch dankt Bea Stebler für ihre langjährige Mitarbeit im Hilfsfonds, und auch sie erhält zum Dank Blumen, ein kleines Präsent und einen grossen Applaus.

Im Verwaltungsausschuss des Hilfsvereins bleibt somit Carlo Figini, der das „Knowhow" aus der ehemaligen Stiftung in den Hilfsverein einbringt. Der Vorsitzende bittet Carlo Figini, kurz aufzustehen, und dankt ihm für die grosse Arbeit, die er zusätzlich zu der Tätigkeit als Sekretär des Verwaltungsausschusses mit der Umwandlung in einen Hilfsverein geleistet hat. Peter Ruch meint, der „Alterspräsident" des Verwaltungsausschusses werde die Neuen bald zu einer 1. Sitzung einladen. Carlo Figini erhält einen grossen Applaus.

Der Präsident gibt bekannt, dass zwei Nachfolgerinnen für die beiden zurückgetretenen Verwaltungsausschussmitglieder bereits gefunden und vom Vorstand des Hilfsvereins gewählt worden sind. Es handelt sich dabei um Noëmi Fankhauser und Eva Ruch. Der Vorsitzende bittet die beiden, kurz aufzustehen, und dankt ihnen für ihre Bereitschaft, sich für den Hilfsverein einzusetzen.

Der Präsident benutzt die Gelegenheit, auf den Hilfsverein aufmerksam zu machen. Der Hilfsverein hat den Zweck, unverschuldet in Not geratenen Mitgliedern und ihren Angehörigen Unterstützung zu gewähren (gem. Statuten Hilfsverein Art. 2). Die Erfahrung zeigt, dass Leute in einer Notlage oft Hemmungen haben, sich zu melden. Peter Ruch bittet deshalb alle, die jemanden in einer Notlage kennen, auf den Hilfsverein hinzuweisen oder den Vorstand resp. den Hilfsverein direkt zu informieren.

6. Anträge von Genossenschafterinnen und Genossenschaftern

Es sind keine Anträge eingegangen.

7. Allfälliges

7.1. Mitteilungen des Vorstands

- **Peter Ruch:** Leider hat bei den IWB-Arbeiten in den ersten Häuserreihen einiges nicht geklappt. Am 5. Mai um 9.00 Uhr gab es eine Krisensitzung mit den Verantwortlichen. Der Vorstand hat als Vertreter der Mieter durchgesetzt, dass die Kellerfenster auf keinen Fall ein halbes Jahr offenstehen bleiben. Er hat bei den zuständigen Personen auf das Einbruchsrisiko aufmerksam gemacht und Verbesserungsvorschläge unterbreitet.
- **Peter Ruch:** Wer am letzten Samstag auf dem Dorfplatz war, konnte staunen über eine tolle Auswahl von Blumen und Kräutern auf dem Pflanzenmarkt. Dieser alljährliche Anlass ist nur möglich dank dem Einsatz von Michele Mohler und ihrem ehrenamtlichen „Superteam", das sich aus Helferinnen und Helfern aus den beiden Genossenschaften WG 1943 Jakobsberg und WG Gempenblick zusammensetzt. Es ist nicht selbstverständlich, dass Michele Mohler Jahr für Jahr eine so grosse Arbeit für unsere Siedlungen auf sich nimmt. Der Vorstand möchte ihr dafür herzlich danken und überreicht ihr unter grossem Applaus ein Blumenarrangement als Anerkennung. Michele Mohler und das Team würden sich freuen, wenn nächstes Jahr am Pflanzenmarkt noch mehr Genossenschafterinnen und Genossenschafter von dem Pflanzenangebot in sehr guter Qualität profitieren würden.
- **Peter Ruch:** Am Mittwoch, 31. Mai 2017, findet der traditionelle Erwachsenenausflug statt. Es wäre schön, wenn sich noch einige Genossenschafterinnen und Genossenschafter anmelden würden. Es hat noch Platz im Bus.
- **Peter Ruch:** Das diesjährige Familien-Picknick findet am Sonntag, 11. Juni 2017, statt. Der Präsident wirbt für beide Anlässe, die von den Teilnehmerinnen und Teilnehmern immer sehr geschätzt werden und stets in bester Stimmung stattfinden.

- **Peter Ruch:** Es kommt immer mal wieder zu Unstimmigkeiten zwischen Nachbarn, hauptsächlich bezüglich der Ruhezeiten. Der Vorstand hat deshalb **allen** Mieterinnen und Mietern kürzlich nochmals die Hausordnung zukommen lassen, mit der Bitte, sie wieder einmal durchzulesen.
- **Peter Ruch:** Das Kapitel über die neue Heizung konnte leider vor dem heutigen Rücktritt noch nicht ganz abgeschlossen werden. Der Vorstand ist diesbezüglich aber zuversichtlich. Die Wärmeproduktion läuft inzwischen problemlos. Einige Einstellungen müssen aber noch verbessert werden. Die Firma Waldhauser + Hermann AG setzt seit langem alle Hebel in Bewegung, dass die Lieferfirma alles unternimmt, um die Abgaswerte in den grünen Bereich zu bringen. Der Vorstand hat Peter Ruch beauftragt, dieses Projekt zusammen mit den zuständigen Vorstandsmitgliedern noch bis zum Ende weiter zu betreuen, was er gerne macht. Zu gegebener Zeit wird der Vorstand über den Abschluss des Projektes informieren.
- **Andy Vogt:** UPC Cablecom: ca. 70 Mieteinheiten haben den UPC Cablecom Anschluss. Die Genossenschaft hat den Vertrag mit UPC auf den 30. Juni 2017 gekündigt, bisher aber noch keine Rückmeldung von UPC-Seite erhalten. UPC wird sich bei den betroffenen Mietern direkt melden, um einen neuen individuellen Vertrag anzubieten. Der Vorstand kann keine Empfehlungen für Anbieter oder neue Verträge abgeben, da die Bedürfnisse sehr verschieden sind. Die Mieterinnen und Mieter müssen sich selbst erkundigen, welcher Anbieter und welche Angebote für sie in Frage kommen. An der kommenden MUBA gibt es die Möglichkeit, sich über die verschiedenen Angebote zu informieren.
- **Andy Vogt:** Erläuterungen zur Mietzinssenkung: Aus dem Finanzbericht ist ersichtlich, dass es der Genossenschaft finanziell gut geht. Eine umsichtige Finanzplanung und auch die sinkenden Hypothekarzinse tragen zu diesem Ergebnis bei. Der Vorstand bemüht sich immer, die Verschuldungen unserer Genossenschaft so schnell wie möglich abzubauen, damit unsere Nachfolger später nicht die gleich miserable Lage antreffen, wie das zur Zeit vor der Gebäudehüllensanierung der Fall war. Dass wir ohne Probleme von unserer Bank einen Baukredit für die neue Heizung erhalten haben, verdanken wir dem Umstand, dass unsere Bilanz so gut aussieht. Ein grosser Teil der Baukosten kann aus der laufenden Rechnung beglichen werden. Von den positiven Rechnungsabschlüssen sollen auch unsere Mieter, Mieterinnen und Genossenschafter, Genossenschafterinnen profitieren.

  Bei unseren alten Gebäuden gilt die sogenannte Kostenmiete, das heisst, die Mietkosten müssen die laufenden Ausgaben gemäss Statuten decken. Bei den später zugekauften Häusern S 6 und ZG 36 gelten laut einem GV Beschluss sogenannte „Marktzinse“ (der Mietzins richtet sich nach dem Wohnungsmarkt und unterliegt dem vom Bundesrat vorgegebenen Referenzzinssatz). Obwohl die Genossenschaft auch bei diesen Wohnungen mit moderaten Mietzinsen bisher keinen Gewinn erwirtschaftet hatte, wurden per 1. Juli 2016 gemäss dem tieferen Referenzzinssatz die Mietzinse gesenkt.

  Nun sollen auch die Bewohner und Bewohnerinnen der älteren Gebäude von der positiven Kostenentwicklung profitieren. Die Mietzinse werden deshalb per 1. Juli 2017 auch dort gesenkt. Die Berechnungen dieser Wohneinheiten gestalten sich allerdings komplizierter als bei den Wohnungen am Dorfplatz. Der Mietzins der ursprünglichen Genossenschaftshäuser berechnet sich

  a) nach einer Grundmiete nach m2 (unterschiedlich je nach Gebäudetyp und Sanierungsdatum)

  b) nach individuell gewünschten und verwirklichten Ausbauten.

  Grundsätzlich wird die Grundmiete um rund 4% gesenkt, während die individuellen Ausbauten nach einem einheitlich tieferen Amortisationszinssatz berechnet werden. Stundenlange Berechnungen ergeben damit folgende Zahlen:

Mietzinssenkung Birseck- und Emil-Angst-Strasse per 1. Juli 2017:

Typ	Haus	Senkung in CHF Ø	Bandbreite in CHF
2-Zimmer-Wohnung	MFH	34	32 bis 35
3-Zimmer-Wohnung	MFH	39	34 bis 44
3-Zimmer-Wohnung	MFH EA 35	50	46 bis 55
4-Zimmer-Wohnung	MFH EA 35	58	49 bis 68
5-Zimmer-Wohnung	MFH EA 35	67	65 bis 69
4-Zimmer-Haus	EFH TYP A	53	31 bis 71
4-Zimmer-Haus	EFH TYP B	68	56 bis 84
4½-Zimmer-Haus	EFH TYP C	67	38 bis 85

Anfang Juni erhalten die Genossenschafterinnen und Genossenschafter das amtliche Formular mit den neuen Angaben zum Mietzins und neue Einzahlungsscheine zugestellt.

Der Präsident dankt Andy Vogt für die informativen Ausführungen.

7.2. Anliegen und Fragen der Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Es gibt keine Wortmeldungen.

Schluss der 75. ordentlichen Generalversammlung

Peter Ruch schliesst die Versammlung um 21.18 Uhr. Er dankt den Anwesenden für das Interesse, die Disziplin und fürs Durchhalten. Er wünscht Urs Stebler alles Gute in seinem neuen Amt und allen Anwesenden noch ein gemütliches geselliges Zusammensein bei Speis und Trank.

Nachträge:

Urs Stebler geht ans Rednerpult und dankt der Generalversammlung für das in ihn gesetzte Vertrauen. Peter Ruch habe in den vergangenen Jahren hervorragende Arbeit geleistet und hinterlasse grosse „Fussstapfen“. Als neuer Präsident möchte Urs Stebler mit der Unterstützung des Vorstands seinen eigenen Weg suchen. Er bittet um Verständnis und Geduld, er könne ja noch nicht alles wissen. Urs Stebler erklärt Annahme der Wahl zum Präsidenten der WG 1943 Jakobsberg und freut sich auf die neue Herausforderung. Abschliessend bedankt er sich nochmals für das gute Wahlresultat. Er erhält einen grossen Applaus.
Anschliessend macht Urs Stebler die Generalversammlung darauf aufmerksam, dass auf diese 75. GV im Sommer 2018 das 75-jährige Jubiläum der Wohngenossenschaft folgt. Auch dieses Jubiläum sollte mit einem würdigen Fest in grösserem Rahmen, wie bei den 50- und 60-Jahr-Jubiläen, gebührend gefeiert werden. So ein Anlass kann natürlich nur mit der Hilfe von freiwilligen Helfern durchgeführt werden. Urs Stebler ermutigt deshalb alle Freiwilligen, die sich bei der Organisation engagieren möchten, sich bald möglichst bei ihm zu melden. 2018 ist nicht mehr weit weg!

Im Anschluss ergreift Herr Szabolcs Gödri, Präsident der Wohngenossenschaft Gempenblick, das Wort. Er bedankt sich für die heutige Einladung und wünscht Urs Stebler alles Gute in seinem neuen Amt. Er überreicht Peter Ruch als Abschiedsgeschenk einen 27-jährigen Whisky für 27 Jahre Vorstandsarbeit. Peter Ruch bedankt sich und verspricht, zum ersten Umtrunk Urs Stebler einzuladen.

Laudatio für Peter Ruch durch Dieter Ganzmann:

Liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter
Ich will keine lange Rede mehr halten, Sie haben sicher alle Hunger und Durst. Doch ich habe das Bedürfnis, Peter Ruch Dankeschön zu sagen. 27 Jahre im Vorstand und davon 23 als Präsident. Das ist doch „allerhand“!

Lieber Peter

*Im Jahr 1990 wurdest du vom damaligen Vorstand angefragt, ob du dir eine Mitarbeit im Vorstand vorstellen könntest. Du antwortetest: **Ich** schon, aber ich muss es noch mit **meiner Frau** besprechen. Liebe Evi und lieber Peter, die Genossenschafterinnen und Genossenschafter danken euch heute herzlich für eure damalige Bereitschaft, Verantwortung für unsere Genossenschaft zu übernehmen. An der Generalversammlung 1990 wurde Peter Ruch dann in den Vorstand gewählt. Nach dem Rücktritt von Carlo Figini übernahm er das Amt des Aktuars. 1994 wählte ihn die Generalversammlung mit grossem Mehr zum Präsidenten als Nachfolger von Anton Glauser. Während den 23 Jahren als Präsident wurde sehr viel bewegt. Einiges steht darüber im Jahresbericht: Zustandsanalyse, Gebäudehüllensanierung, Kauf und Renovation von Liegenschaften, eine neue Heizzentrale, einige Orientierungsversammlungen, ein 50-Jahr-Fest, ein 60-Jahr-Fest, unzählige Sitzungen und Verhandlungen mit Behörden etc.... Kurz und gut, Peter Ruch hat der Genossenschaft enorm viel Zeit und Wissen geschenkt.*

Wir sagen euch beiden für alles von Herzen Dankeschön. Mit grosser Freude übergeben wir Evi ein wunderschönes Blumenarrangement. Weil Peter so oft auf Ferien verzichten musste, schenken wir euch heute Gutscheine vom Reisespezialisten „Twerenbold“. Damit möchten wir euch einen Beitrag zu einer unvergesslichen Reise schenken.
Ich bitte alle Anwesenden, dem „Alt-Präsidenten-Paar“, Evi und Peter Ruch, mit einem grossen Applaus zu danken.

Die Generalversammlung erhebt sich zu einer anhaltenden „Standing Ovation“.

Peter Ruch bedankt sich. Er sei sprachlos, werde dem Vorstand aber aus den Ferien ein Foto schicken. Er gehe sicher nicht in die „Wüste“ sondern an einen schönen Ort.....!

P. Ruch

Peter Ruch, Präsident

I. Stacher

Isabelle Stacher, Protokoll

Die Stimmenzähler:

Franz Holzer

C. Figini

Carlo Figini

Mieterinnen- und Mieterverzeichnis per 31. Dezember 2017

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, Lena
15	Herzig-Freudemann, Sandra
17	Ebi, Urs + Heidi
19	Jenni-Kälin, Werner + Franziska
21	Leka-Klier, Tatjana
23	Zumkehr-Bonsack, Fredi + Mirjam
25	Metzger-Marqua, Karin
27	Jost-Kirkwood, Daniel + Joan
29	Höhener-Bächtold, Hansjörg + Katharina
31	Jenzer, Adrian + Grace
33	Solinger-Suikkanen, Daniel + Marja
35	Gally-Mittelbach, Matthias + Jemina
37	Karanatsios-Vogelbacher, Vassilios + Renate
39	Furrer-Thürkauf, Elma
41	Bucher, Dominik + Thomann Bucher, Andrea
43	Ari-Heikilä, Haydar + Päivi
45	Bürgin, Tobias
47	Vaamonde, 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, Armin
22 Brunold-Heider, Beat + Beatrice
24 Buol-Kaufmann, Thomas + Martina

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

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 Oravec, Peter + Oravcová, Katarina
15 Figini-Palmero, Sergio + Carla

17 Grütter, David + Grütter Hürner, Jaelle
19 Del Rio-Lòpez, Francisco + Maria

21 Thomann, Michael + Sibylle
23 Theuer-Hartmann, Andy + Ruth

25 Werner Naidu, Markus + Naidu, Tatyana

Mehrfamilienhäuser

Birseckstrasse **Hauswarte:**

MFH B 59:

P	Blum-Wohlschlag, Madeleine	
1.O	Ueltschi-Ackermann, Dorothea	
2.O	Suter-Albisser, Walter + Gertrud	Suter, Gertrud (bis 31.12.2017)
1.M	Misteli, Gertrud	Sacher, Cornelia (ab 1.1.2018)
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	Schenk, Margaretha	
2.M	Kocak, Kibar	
1.W	Lutz-Silva, Silvia	
2.W	Schmied-Albas, Raymonde	

EA 20

P	Kaiser, Anna Maria	
1.0	Welti, Manjit	
2.0	Leanza, Luigi	Kaiser, Anna Maria
1.M	Stümpges, Prisca	
2.M	Hoffmann, Cédric	
1.W	Wagner-Maurer, Ursula	
2.W	Portmann-Kind, Rose-Mary	

EA 22

P	Theuer Irma	
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	Weber, Martin	
2.0	Räuchle, Andrea	Lutz, Yvonne
1.M	Al-Marzouqi, Abdullah	
2.M	Spaar, Hanspeter	
1.W	Schär-Winkler, Monika	
2.W	Brodbeck, Dominik + Jessica	
EA 29		
P	Ari, Yesil	
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	Wigowsky, Evelyne	
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	Furrer, Andreas Pierre	
1.W	Lutz-Beuret, Urs + Yvonne	
2.W	Figini-Tschanz, Carlo + Monika	
3.W	Schmied, Stéphane	

Seltisbergerstrasse 6		
PS	Pasquariello, Pietro Claudio + Maglov, Natasa	
PN	Brüllhardt, Martin + Engel, Sophia	
1.N	Speranza, Sofia	Vogt, Margret
1.S	Mühlegg-Hasler, Denise	
2./3.N	Das, Dipankar + Cordula	
2./3.S	De Heer, Jeroen + Baldacci, Jennifer	

Zur Gempenfluh 36		
P	Europäischer Tennisverband	
1.N	Ganzmann-Bucher, Dieter + Maja	
1.S	Europäischer Tennisverband	Vogt, Margret
2./3.N	Broecker, David + Theunert, Andrea	
2./3.S	Nanchen-Perrenoud, Steve + Annik	

Verschiedenes

Auszüge 2017

Neuenschwander, Marc + Ruch, Simone	30.09.2017	EA 35	3 Z-WHNG

Auszüge 2018

Jost-Kirkwood, Daniel + Joan	31.01.2018	EA 27	EFH

Einzüge 2017

Furrer, Andreas Pierre	01.11.2017	EA 35	3 Z-WHNG

Einzüge 2018

Sonderegger, Thomas + Messner, Sibylle	01.04.2018	B 27	EFH

Todesfälle 2017

Portmann-Kind, Fred	17.06.2017	EA 20	3 Z-WHNG
Theuer Alfred	28.09.2017	EA 22	3 Z-WHNG
Furrer Werner	06.12.2017	B 39	EFH

Funktionärinnen und Funktionäre unserer Wohngenossenschaft seit ihrer Gründung von 1943 bis 2018

Präsidenten:

Dr. Fritz Wieser	1943 - 1952
Dr. Hans E. Mühlemann	1952 - 1984
Anton Glauser	1984 - 1994
Peter Ruch	1994 - 2017
Urs Stebler	2017 -

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
Isabelle Stacher	2015 -

Aktuare, Aktuarinnen:

Martin Voegelin	1946 - 1947
Albert Frey	1947 - 1948
Hans Niederhauser	1948 - 1952
Dr. Ludwig Geiger	1952 - 1954
Walter Schaub	1954 - 1967

Aktuare, Aktuarinnen:

Werner Fankhauser	1967 - 1979
Jules Blum	1979 - 1983
Anton Glauser	1983 - 1984
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
Elise Gloor	1954 - 1965
Joseph Cattaruzza	1955 - 1961
Walter Hasler	1964 - 1974
Erna Käch	1965 - 1984
Hermann Weber	1975 - 1976
Carl Storz	1976 - 1977
Günter 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 - 2017
Claudia Buchmüller	2001 - 2003
Urs Ritzmann	2003 - 2010
Thomas Mohler	2005 - 2014
Daniel Schmutz	2010 -
Beat Brunold	2014 -

Verwalter/Werkmeister:

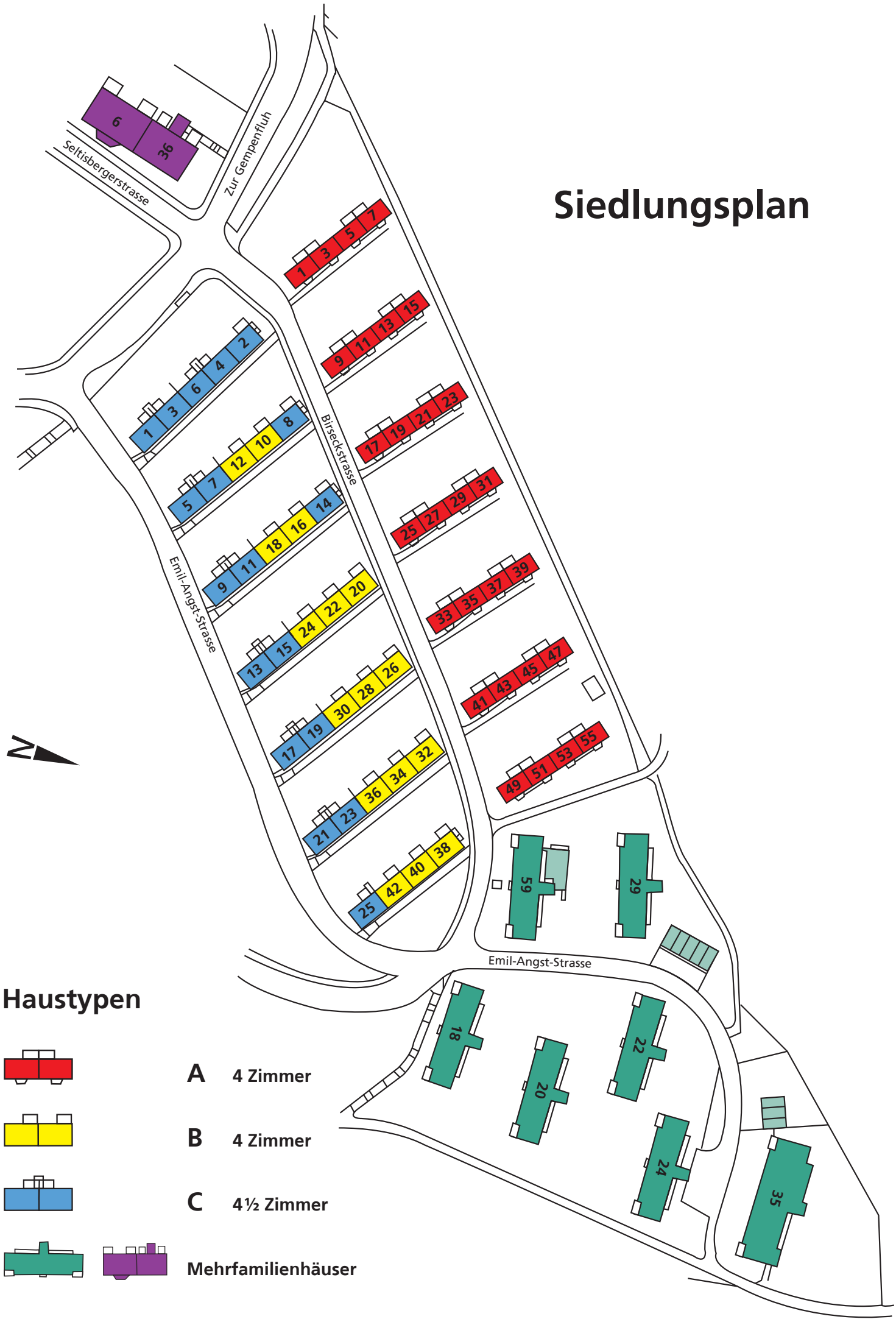
Paul Zumkehr	1945 - 1976
Hans Leuenberger	1976 - 1977
Floriano Pasqual	1978 - 1979
Johannes Hasler	1981 - 1984

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