

Jahresbericht 2004

(1. Januar bis 31. Dezember 2004 und Ausblick)

Einleitung

Im Berichtsjahr 2004 standen der Kauf der Liegenschaft zur Gempenfluh 36 und die Planung der Sanierungsarbeiten dieses Gebäudes im Zentrum. Diverse Vorgespräche, Sitzungen, Absprachen, Abklärungen usw. standen auf der Pendenzenliste des Vorstands,

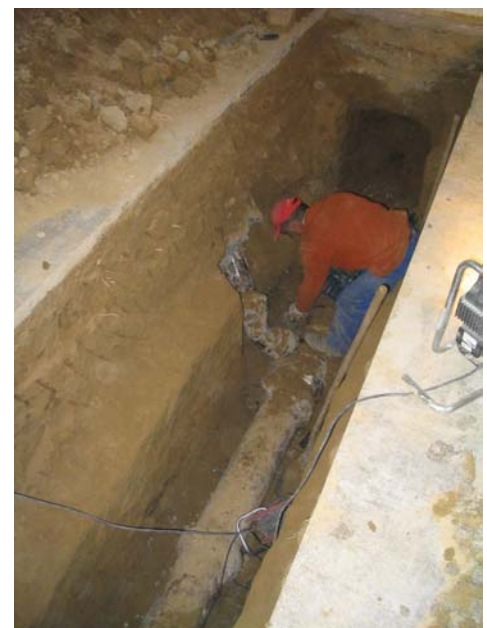


bevor am 23. Januar 2004 an einer a.o. Generalversammlung das Projekt „Zur Gempenfluh 36“ vorgelegt werden konnte. Mit 48, resp. 47 Ja-Stimmen, bei zweimal 10 Nein-Stimmen, wurde einerseits dem Kauf und andererseits dem Sanierungskredit zugestimmt. Schon am 27. Januar 2004 konnte vor dem Notar der Kaufvertrag unterschrieben werden. Nun folgten fundierte Abklärungen bez. Umbau. Diverse wichtige Entscheide bez. Raumaufteilung, Wohnungsaufteilung, Einrichtungsstandards usw. mussten getroffen werden. Es stellte sich u.a. heraus, dass es, entgegen den ur-

sprünglichen Plänen, im Dachgeschoss 2 separate Wohnungen einzurichten, sinnvoller ist, Maisonettewohnungen zu planen. Die Vermietbarkeit der Dachwohnungen ohne Terrasse und mit wenigen „geraden“ Wänden wäre erschwert gewesen. So musste geprüft werden, wie das 2. Obergeschoss mit dem Dachstock sinnvoll verbunden werden kann. Aber auch Fenstergriffe und viele andere Details mussten ausgewählt werden. So besuchte der Vorstand zusammen mit dem Architekten mehrere Lieferanten in ihren Ausstellungenräumen.

Viel Zeit beanspruchten die diversen Planänderungen, die die Stadtbildkommission den Architekten auferlegte. Obwohl wir uns grösstenteils an die Vorgaben der auf dem Jakobsberg geltenden Sonderbauvorschriften hielten und wir mit der Stadtbildkommission Vorgespräche geführt hatten, lehnte diese anschliessend die vorgelegten Pläne ab. Erst nach Reklamation unsererseits, die Stadtbildkommission müsse das, was in den Bauvorschriften vorgesehen ist, zulassen, lenkte sie ein, stellte aber gleichzeitig andere Hürden auf. Die ursprünglich geplante Balkonkonstruktion wurde von der Kommission abgelehnt. Es wurde eine Aufhängungsvariante vorgeschrieben, die erhebliche bautechnische Massnahmen verlangte und deshalb markante Mehrkosten nach sich zieht. Das ständige Hin und Her verzögerte den Baubeginn derart, dass der vorgesehene Terminplan nicht eingehalten werden konnte.

Auch das Amt für Umwelt und Energie gab zu Sorge Anlass. Anstatt die Kanalisation wie bis anhin mit Inlining sanieren zu können, verlangte das zuständige Amt die Freilegung der alten Rohre und deren vollständigen Ersatz. Es mussten mannshohe Gräben gegraben werden... Auch dies führte natürlich zu Mehrausgaben.





Ebenfalls Mehrkosten verursachten die vom Bauingenieur verlangten Strukturverbesserungen. Die Ausführung des Gebäudes in den 50er-Jahren entsprach nicht den Bauplänen, die uns vor dem Kauf der Liegenschaft vorgelegt worden sind. Dies wurde bei der Planung der Sanierungsarbeiten festgestellt. So mussten statische Verbesserungen vorgenommen und u.a. die schwere Deckenheizung entfernt werden. Diese zusätzlichen Strukturverbesserungen waren nicht voraussehbar.

Finanziell negativ hat sich auch die momentane Bau marktsituation auf die Kosten ausgewirkt. Einige Firmen, die zum Offerieren angefragt worden sind, haben wegen übervollen Auftragsbüchern abgewinkt. Zudem ist die Preissituation zur Zeit so, dass es sich Unternehmungen leisten können, Aufträge abzulehnen, wenn sie angefragt werden, ob ein Preisnachlass möglich wäre.

Auf die Anregung, im Untergeschoss eine Art Mehrzweckraum einzurichten, der dann den Genossenschafterinnen und Genossenschaffern für festliche Anlässe zur Verfügung stehen könnte, ging der Vorstand auf Grund folgender Überlegungen nicht ein:

- Es wäre den Mietern und den Nachbarn nicht zuzumuten, regelmässig wegen Lärm, der unweigerlich bei Anlässen entsteht, gestört zu werden.
- Die Bereitstellung eines Gemeinschaftsraums hätte weniger Mieteinnahmen zur Folge, das würde bedeuten, dass entweder die Genossenschaft diese Kosten übernehmen müsste oder aber dass die Wohnungen mehr belastet würden.

Die Genossenschafterinnen und Genossenschaffter wurden anlässlich der a.o. GV vom 23. Februar 2005 über die oben erwähnten Änderungen und Mehrauslagen orientiert. Weitere Details sind in den Protokollen der a.o. GV vom 23. Januar 2004 und der a.o. GV vom 23. Februar 2005 sowie dem Jahresbericht 2004 zu entnehmen.

Im Sommer 2004 erhielt der Vorstand vom Mit-Besitzer des an die Liegenschaft zur Gempenfluh 36 angebauten Haus teils das Angebot, die oberen drei Stockwerke der Liegen schaft Seltisbergerstrasse 6 zu erwerben. Die Eigentümerin des Parterres und eines Teils des Untergeschosses, der Europäische Tennisverband, hingegen wollte nicht verkaufen. Es stellte sich nun für den Vorstand die Frage, ob es sinnvoll ist, dass die Genossenschaft nur einen Teil eines Gebäudes erwirbt und so nur Stockwerkeigentümerin sein könnte. Im Verlauf diverser Gespräche mit beiden Besitzern der Seltisbergerstrasse 6 stellte sich dann aber heraus, dass der Tennisverband mehr Fläche beanspruchen möchte. Zudem müsste der Tennisverband bei einer möglichen Sanierung des Gebäudes vorübergehend ausquartiert werden. So beschlossen die zuständigen Organe des Tennisverbands, uns ebenfalls ihren Anteil am Haus Seltisbergerstrasse 6 zum Kauf anzubieten, verbunden mit dem Wunsch, das Parterre des Hauses Zur Gempenfluh 36 und Teile des Untergeschosses mieten zu können. So zeichnete sich also für die Wohngenossenschaft die Möglichkeit ab, das ganze Haus Seltisbergerstrasse 6 kaufen zu können. Da aber die angebotenen Kaufpreise in keinem Fall den Vorstellungen des Vorstands entsprachen, galt es wieder zäh zu verhandeln. Erst im Februar 2005 war dann alles so weit, dass eine a.o. Generalversammlung einberufen werden konnte. So verschob der Vorstand



das Datum der auf den Herbst 2004 geplanten Orientierungsversammlung mehrmals, bis diese dann endlich nach den Fasnachtsferien 2005 stattfinden konnte. (Weitere Informationen sind dem Protokoll der a.o. GV vom 23. Februar 2005 zu entnehmen.)

Anlässe

Alljährlich finden in unserer Genossenschaft, z.T. mit unseren Nachbarn, diverse gesellschaftliche Anlässe statt. Wir erwähnen hier speziell (alphabetisch): Drei-Königs-Singen, Ferienend-Grillplausch, Geranienmärt, Niggi-Näggi, Rääbeliechtle-Umzug, Seniorenausflug, VeloWanderFamilienPicnic. All diese „Events“ sind nur möglich, dank dem Einsatz vieler Freiwilliger. Wir schliessen diese in den unten erwähnten Dank ein.



Dank

Der Präsident dankt an dieser Stelle seiner Kollegin und seinen Kollegen im Vorstand einerseits für die „Routinearbeit“, speziell aber für den ausserordentlichen Einsatz für die Liegenschaften Zur Gempenfluh 36 und Seltisbergerstrasse 6. Es ist erstaunlich, was sie neben ihrer z.T. grossen beruflichen Belastung für einen Einsatz für unsere Genossenschaft leisten. Einen speziellen Dank möchte ich an dieser Stelle auch den Angehörigen der Vorstandsmitglieder aussprechen, denn sie können „ein Liedlein singen“ über ihre Toleranz, die sie für das enorme Engagement „ihrer“ Vorstandsmitglieder aufbringen müssen.

Glücklicher Weise hat sich Frau Annemarie Loew, die Sekretärin, bereit erklärt, nach dem Tod von Jacqueline Weber das Kassierinnenamt vorübergehend bis zur GV 2005 zu übernehmen. Frau Loew führt „diesen Job“ mit Bravour aus und so konnten die Geldgeschäfte zusammen mit dem Finanzverantwortlichen, Dieter Ganzmann, reibungslos weitergeführt werden. Herzlichen Dank!

Wenn wir schon beim Danken sind: Alle Jahre wieder bedankt sich der Vorstand bei allen Genossenschafterinnen und Genossenschaftern, die sich in irgend einer Art und Weise für unser Gemeinwesen eingesetzt haben und immer noch einsetzen. Nur so können unsere Kosten bez. Verwaltung so tief wie möglich gehalten werden. Das Motto gilt: Machen Sie / macht weiter so!

Rücktritt aus dem Vorstand des Hilfsfonds / Neuwahlen

Walter Schaub, der langjährige Präsident unserer Stiftung Hilfsfonds, hat auf Ende des Jahres 2004 seinen Rücktritt erklärt. Im Stillen hat er äusserst gewissenhaft und diskret seine Arbeit ausgeführt. Der Hilfsfonds, der in finanzielle Not geratene Genossenschafterinnen und Genossenschafter unterstützt, verliert mit dem Rücktritt von Walter Schaub eine integre, hilfsbereite Persönlichkeit, die der Stiftung „ein Gesicht“ gegeben hat. Wir müssen uns daran gewöhnen, dass, wenn wir vom Hilfsfonds sprechen, Walter Schaub nicht mehr unser „Mister Hilfsfonds“ ist.

Der Vorstand dankt an dieser Stelle Walter Schaub im Namen unserer Genossenschafterinnen und Genossenschafter für seinen uneigennütigen Einsatz. Wir wünschen ihm und seiner Frau alles Gute, vor allem aber Gesundheit. Danggschöön vvyylmool Walter!

Nach dem Tod von Jacqueline Weber, ebenfalls Vorstandsmitglied des Hilfsfonds, und dem Rücktritt von Walter Schaub hat der Vorstand der Wohngenossenschaft zwei Nachfolgerinnen gewählt: Frau Andrea Saner, B20 und Frau Annemarie Loew, B55.

Der Vorstand dankt den beiden Genossenschafterinnen für Ihre Bereitschaft, im Vorstand des Hilfsfonds mitzuarbeiten.

Verwaltungstätigkeit

Erneuerungs- und Reparaturarbeiten

Totalsanierungen von Wohnungen und Einfamilienhäuschen:

- Im vergangenen Jahr wurden saniert:
- 1 2-Zimmer-Wohnung
- 3 3-Zimmer-Wohnungen, wovon eine Wohnung (ex. J. Weber) nur etwas aufgefrischt
- 1 5-Zimmer-Wohnung (Teilsanierung ex. Buchmüller)
- 1 Einfamilienhaus Typ A
- 2 Einfamilienhäuser Typ C (eines mit neuer Küche)

Neben den Totalsanierungen im Wohnungsbereich wurde

- in 5 Wohnungen die Wohnungszuleitung für Elektrizität sowie das Sicherungstableau in den Wohnungen ersetzt.

Malerarbeiten auf Gesuch von Mieterinnen und Mietern:

Im Berichtsjahr wurden folgende Räume auf Gesuch der Genossenschafterinnen und Genossenschafter frisch gestrichen:

- 2 Wohnzimmer
- 2 Elternschlafzimmer
- 4 Kinderzimmer
- 5 Bäder
- 2 Vorplätze
- 2 Treppenhäuser
- 3 Gänge
- 3 Küchen
- 1 Esszimmer

Reparaturen im Sanitärbereich:

Im Haus EA18 wurden in den Wohnungen Ost 3 neue Badezimmer erstellt und sämtliche Wasserleitungen ersetzt.

Ein grosser Teil der Elektroboiler wurde dieses Jahr gereinigt. Dabei musste festgestellt werden, dass einmal mehr die Reinigungsgebühren massiv aufgeschlagen haben. Auch die Rechnungsstellung an die Genossenschafter war sehr unterschiedlich und unprofessionell. Nachdem der Vorstand und einige Genossenschafter reklamiert hatten, konnte wenigstens ein einheitlicher Rabatt erreicht werden. Der Vorstand wird bei der nächsten grösseren Reinigung in 2 Jahren die Arbeiten neu ausschreiben. Zudem prüfen wir, ob die Boilerreinigung nicht in die Nebenkostenrechnung aufgenommen werden kann. Der Vorteil wäre, dass

- a) den einzelnen Mietern nicht eine hohe Rechnung ins Haus flattert und
- b) mit einer Rechnung könnten bessere Konditionen erreicht werden.

Auch im Winter 2003/2004 ist keine einzige Wasserleitung eingefroren. Bravo !

Im Zusammenhang mit der Boilerreinigung wurde festgestellt, dass in manchem EFH der Bodenablauf in der Waschküche nicht mehr genügend leistungsfähig ist, da er nie gereinigt worden ist. In 2 Häusern musste deshalb die Ablaufreinigung aufgeboten werden.

Wohnungskontrollen / Reparaturen / Ersatz:

Der Vorstand führte auch dieses Jahr 30 Wohnungskontrollen durch und es mussten wieder etliche Geräte ersetzt resp. repariert werden:

- 4 Backöfen/Kochherde, 1 Dampfabzug und 1 Kühlschrank wurden repariert
- 3 Kochherde, 1 Dampfabzug und 2 Kühlschränke wurden ersetzt
- 2 Küchenabdeckungen und 2 Glaskeramikkochfelder wurden ersetzt
- 1 Boiler wurde ersetzt
- 1 Tumbler, 2 Waschmaschinen und 3 Kartenleser wurden repariert
- 1 Waschmaschine wurde ersetzt

Ausserdem musste in einem Haus das Abluftrohr der Kanalisation freigespitzt und ersetzt werden.

Cablecom:

In der gesamten Wohngenossenschaft wurden aufgrund des Service-Plus-Vertrags mit der Cablecom sämtliche Anschlussdosen und die schadhafte Kabel ersetzt. Mit zusätzlichen Verstärkern wurde auch die Qualität des Signals verbessert. Ausserdem übernimmt jetzt die Cablecom die Funktions-Garantie bis zur Steckdose.

Aussenbereich:

Ausser dem alljährlichen Heckenschnitt sowie dem Unterhalt der Rasenflächen wurden folgende Arbeiten erledigt:

- Die Blumenwiesen wurden gemäht (Beschluss GV 2004).
- Die grosse Linde zwischen EA24 und EA20 wurde ausgelichtet.
- Folgende Bäume wurden gefällt:
 - 1 Flieder und 1 Lorbeerbaum bei B51
 - 1 Fichte bei B34
 - 1 Silberpappel Ecke Emil Angst/Hochwaldstrasse (inkl. Humusaustausch sowie Wurzelstockausfräsung)
 - 1 Hainbuche am Waldweglein
- Der Gartenzugang bei EA 29 erhielt ein neues Gartentörli
- Bei den EFH B49 - B55 mussten die Bodenplatten der Zugangstreppen ersetzt werden.



- Die alljährliche Dachkontrolle wurde in Auftrag gegeben. Dabei mussten diverse Ziegel ersetzt werden (Sturmschäden).
- Bei sämtlichen Terrassen der Mehrfamilienhäuser wurden die Glasdächli gereinigt.
- Ein neuer Rasenmäher sowie ein neuer Grüncontainer wurden gekauft.



Ausserdem:

Nach dem grossen Ausverkauf im „Lädeli zum Jakobsberg“ hat die VK den Laden leer geräumt und versucht nun noch die restlichen Regale, Kühlgeräte und das Weinlager zu verkaufen.

Schäden in der Autoeinstellhalle:

Eine Zustandsanalyse zeigte auf – wie schon im letzten Jahresbericht erwähnt –, dass die Einstellhalle dringend saniert werden muss. Es liegen zu grosse Lasten auf dem Hallendach. Es wird noch im Frühjahr 2005 entschieden, welche Massnahmen ergriffen werden müssen. Sicher ist aber, dass als erster Schritt in den hinteren Hallenbereichen die Decken mit Baumstämmen abgestützt werden müssen. (Die betroffenen Mieterinnen und Mieter werden rechtzeitig darüber informiert.) Der Vorstand hofft, die Genossenschafterinnen und Genossenschafter an der Generalversammlung näher informieren zu können.

Strassenbauarbeiten

2004 wurde das vorläufig letzte Strassenstück in unserer Siedlung total saniert: der vordere Abschnitt der Emil Angst-Strasse entlang der Einfamilienhäuser.

Finanzen

Auf einer der vordersten Seiten unserer Jahresberichte geben wir jeweils unsere wichtigsten „Zahlen auf einen Blick“ bekannt. Diese Zahlen dokumentieren die finanzielle Entwicklung unserer Wohngenossenschaft. Im vorliegenden Jahresbericht werden zwei neue Kennzahlen publiziert: Wir sehen dort z.B.

- dass das Total der Hypothekarzinsen in Prozent des Mietertrages im Verlaufe der letzten vier Jahre kontinuierlich abgenommen hat (von 39,45% im Jahr 2001 bis 31,96% im Jahr 2004),
- und dass sich der durchschnittliche Hypothekarzins, den wir der Bank bezahlen müssen, jedes Jahr verringert hat (von 3,44% im Jahr 2001 bis 3,07% im Jahr 2004).

Wir schauen auf eine gute finanzielle Entwicklung unserer Wohngenossenschaft zurück und sind überzeugt, dass dies auch in Zukunft so bleiben wird.

Die im Abschnitt „Verwaltungstätigkeit“ erläuterten Unterhaltsarbeiten haben unser Budget mehr belastet als angenommen. Total sanierte und neu vermietete Mietobjekte bringen aber auch höhere Mietzinseinnahmen. Somit wird das Geld, das wir im letzten Jahr mehr ausgegeben haben in den nächsten Jahren wieder in unsere Kasse zurückfliessen.

Aufgrund des GV-Beschlusses 2004 mussten unsere Wiesen häufiger gemäht werden, was zu einem erhöhten Personalaufwand führte. Die „Eigenleistung“ ist jedoch günstiger als die Arbeit einer Gartenbaufirma.

Die Büro- und Verwaltungskosten waren höher als budgetiert unter anderem bedingt durch den Kauf eines neuen Laserdruckers und wegen den Voruntersuchungen der Schäden bei unserer Autoeinstellhalle.

Unsere Bilanz wurde ergänzt durch das Konto „Gempenfluh 36“. Der Kaufpreis und die Kosten für die Sanierung fließen in dieses Konto und ergeben zusammen die Anlagekosten für diese neue Liegenschaft. Diese Anlagekosten werden später durch die zu erwirtschaftenden Mietzinseinnahmen verzinst. Weitere Informationen dazu stehen im Jahresbericht und im Protokoll der a.o. GV.

Ausblick

Wie schon in den vorigen Kapitel erwähnt, stehen im Jahr 2005 drei gewichtige Geschäfte auf der Traktandenliste des Vorstands, nämlich die Renovierung des MFH Zur Gempenfluh 36, der Kauf des MFH Seltisbergerstrasse 6, (inkl. Erneuerung dieser Liegenschaft) und die Sanierung der Autoeinstellhalle. So können wir zum Schluss des Kapitels „Ausblick“ den Satz aus dem letztjährigen Jahresbericht zitieren: *„Es lässt sich feststellen, dass auch in den kommenden Jahren der Vorstand nicht zum Daumendrehen kommt.“*

März 2005

Peter Ruch

