



# Wohngenossenschaft 1943 Jakobsberg Basel



Jahresbericht 2023



# Inhaltsverzeichnis

2	Organe
3	Jahresbericht 2023
3	Einleitung
4	Vorschau auf das Traktandum Wahlen
5	Verwaltungstätigkeit
9	Projekt Velohäuser für die MFH
9	Heizzentrale Birseckstrasse 59
11	Autoeinstellhalle Giornicostrasse (AEH)
12	Zentralboiler für MFH
13	Wärmeconcept - Gasheizungsersatz S6 / zG36
13	Elektro-Ladestationen
14	Statutenrevision
15	Finanzen
15	Finanzen WG 1943 Jakobsberg
18	Revisionsbericht Testor Treuhand AG für die WG 1943 Jakobsberg
19	Jahresrechnung der WG 1943 Jakobsberg mit Anhang
25	Zahlen auf einen Blick und Budget 2024
27	Jahresrechnung Hilfsverein
28	Revisorenbericht für den Hilfsverein
29	Anlässe
29	Jakobsberger Neujahrs-Apéro
29	Skitag der WG
29	Pflanzen- und Geranienmarkt der Siedlungsgemeinde Jakobsberg
30	Jakobsbärger Familienpicknick und Velotour
30	Erwachsenenausflug
31	Santiglaus
32	80 Jahre WG 1943 Jakobsberg
38	Ausblick ins Jahr 2024
40	Schlusswort
41	Protokoll der 81. ordentlichen Generalversammlung
52	Mieterinnen- und Mieterverzeichnis
56	Verschiedenes
57	Funktionärinnen und Funktionäre 1943 bis 2023

Titelseite: Kehrplatz der EA 24/35 aus der Balkonsicht im 3. Stock  
Das Foto wurde uns von Ellen Reift EA35 zur Verfügung gestellt.

## Organe (bis Generalversammlung 2024)

Vorstand	Präsident	Urs Stebler	2026
	Vizepräsident	Andreas Vogt	2025
	Sekretärin	Ellen Reift	2024
	Finanzen	Andreas Vogt	2025
	Finanzen	vakant	-
	Beisitzer	Beat Brunold	2026
		Daniel Schmutz	2025
Sebastian Zumkehr		2024	
Revisionsstelle		Testor Treuhand AG	2025
Verwaltungskommission	Präsident	Urs Stebler	077 266 48 58
		Beat Brunold	079 356 12 48
		Daniel Schmutz	078 637 28 30
		Sebastian Zumkehr	079 456 34 85
Rekurskommission		Miriam Dalla Libera	2026
		Werner Jenni	2025
		Ruth Theuer	2025
		Beat Fankhauser	2024
Hilfsverein	Präsident Vizepräsident Sekretärin	Urs Stebler	
		Andreas Vogt	
		Ellen Reift	
	Verwaltungs- ausschuss	Eva Ruch	
		Erich Fischer	
		Noëmi Fankhauser	
Rechnungs- revisoren	Jaime Gil	2024	
	Hansjörg Ott	2024	

# Jahresbericht 2023

(1. Januar bis 31. Dezember 2023 und Ausblick)



## Einleitung

### **Einladung zur 82. Generalversammlung am 26. April 2024 im Saal der Tituskirche, Basel**

Sehr geehrte Genossenschafterinnen und Genossenschafter  
Sehr geehrte Gäste und Interessierte

Der Vorstand lädt Sie zur alljährlich stattfindenden ordentlichen Generalversammlung unserer Wohngenossenschaft ein, die traditionsgemäss auch dieses Jahr wieder im Saal der Tituskirche stattfinden wird.

Wie immer hoffen wir auf eine zahlreiche Teilnahme an der diesjährigen Generalversammlung. Nicht nur, weil dies zu den Pflichten jedes Genossenschafters gehört, sondern auch um das Gesellige im Anschluss an den offiziellen Teil pflegen zu können. Bitte beachten Sie dazu das separate Einladungsschreiben.

Dieses Jahr stehen die Wiederwahlen unserer Sekretärin Ellen Reift und unseres Mitglieds der Verwaltungskommission, Sebastian Zumkehr auf dem Programm. Beide stellen sich für eine weitere Amtsperiode zur Verfügung. Wie immer können die Wahlberechtigten nebst den vom Vorstand Empfohlenen auch weitere Kandidatinnen oder Kandidaten vorschlagen.

Im Weiteren berichten wir über die umfassenden Abklärungen im Zusammenhang mit der ursprünglich geplanten Baurechtsverlängerung der AEH. Nicht weniger interessant sind auch die Berichterstattungen über unsere Energieprojekte rund um die Liegenschaften zur Gempenfluh 36 und Seltisbergerstrasse 6, über die ersten Umsetzungen der Zentralboiler in den MFH und über den aktuellen Stand der geplanten E-Ladestationen. Wie jedes Jahr gibt es auch wieder etwas über die Holzsznittelheizung zu berichten und schlussendlich dürfen auch unsere diversen WG-Anlässe und Berichte über die Finanzen nicht fehlen.

Nicht zuletzt finden Sie zwei interessante und lesenswerte Berichte über die Geschichte unserer 80jährigen Wohngenossenschaft vor.

Wir vom Vorstand hoffen, dass wir mit dieser kurzen Vorschau Ihr Interesse wecken konnten. Näheres erfahren die interessierten Leserinnen und Leser auf den folgenden Seiten dieser Broschüre. Bleiben Sie dran!

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

Ebenso bedankt sich der Schreibende bei den Mit-Vorstandsmitgliedern für die Zurverfügungstellung diverser Unterlagen und Daten für diesen Jahresbericht. Die in der aktuellen Ausgabe zu sehenden Fotos wurden dieses Jahr von einigen GenossenschaftlerInnen zur Verfügung gestellt. Namentlich sind dies Noëmi Fankhauser, David und Ellen Reift, Daniela Reiter, Peter Ruch und der Schreibende Urs Stebler. Ganz herzlichen Dank für diese tollen Beiträge.

Wir wünschen Ihnen beim Lesen viel Vergnügen.

# Vorschau auf das Traktandum Wahlen

Das Einladungsschreiben für die ordentliche Generalversammlung 2024 enthält wie jedes Jahr die Traktandenliste. An dieser Stelle weist der Schreibende speziell auf das Traktandum „Wahlen“ hin.

## **Zur Wiederwahl stellen sich für eine weitere Periode zur Verfügung:**

**Ellen Reift**, seit 2020 Sekretärin und Mitglied des Vorstandes:

Unsere Sekretärin, Ellen Reift, ist mittlerweile ein fester Bestandteil des Vorstandes geworden. Nebst den üblichen Sekretariatsaufgaben ist sie immer wieder auch mit der Rekrutierung von Neumieter beschäftigt – ein mitunter aufwändiges Unterfangen, welches einige Hausbesuche und Besichtigungen der zu vermietenden Wohnungsobjekte mit sich bringt. In der Folge davon gilt es die Mietverträge und diversen Unterlagen für die neuen Mieter zusammenzustellen. Dank ihrer Teilzeiterwerbstätigkeit ist sie in der Lage auch mal tagsüber gewissen Vorstandstätigkeiten nachzugehen.

**Sebastian Zumkehr**, seit 2018 Mitglied der Verwaltungskommission:

Unser zweitjüngstes Vorstandsmitglied, Sebastian Zumkehr, ist ebenfalls kaum mehr aus dem Vorstand wegzudenken. In einer typischen Jakobsberger WG-Familie aufgewachsen, sind ihm alle Ecken und Winkel in unseren Gärten vertraut. Dank seinem Fachwissen sieht er im Aussenbereich viele zu reparierende Stellen, bevor es andere erst merken. Sei dies nun im Grünbereich oder wenn es darum geht lose Platten bei den Zugangswegen der MFH reparieren zu lassen. Obwohl er seinen Wohnsitz momentan immer noch im «Exil» hat, setzt er sich mit Herz und Seele für die WG ein.

Die restlichen Vorstandsmitglieder empfehlen Ihnen, Ellen Reift und Sebastian Zumkehr weiterhin das Vertrauen auszusprechen und sie für eine weitere Amtsperiode wieder zu wählen.

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



# Verwaltungstätigkeit 2023

## Erneuerungs- und Reparaturarbeiten

### Sanierungs- und Reparaturarbeiten bei Mieterwechsel

- 1x 4-Zimmer-EFH Typ A: Sanierung; neues Bad, Innenausbau, Malerarbeiten, Bodenbeläge
- 1x 4-Zimmer-EFH Typ B: Sanierung; neues Bad, neue Küche, Innenausbau, Malerarbeiten, Bodenbeläge
- 1x 4-Zimmer-EFH Typ B: Sanierung; neues Bad, neue Küche, Innenausbau, Malerarbeiten, Bodenbeläge / Kellerabsenkung
- 1x 2-Zimmerwohnung: Kleine Instandstellungsarbeiten, Malerarbeiten
- Vorstandsbüro, neues WC, neue Küche, Bodenbelag Eingangsbereich, Malerarbeiten

### Reparaturarbeiten

- 44 Reparatursätze von diversen Handwerkern (Küchenbauer, Schreiner, Fensterbauer, Plattenleger, Brandschutz, Zimmermann)

### Renovationsgesuche von Mieterinnen und Mietern

- 1x 4-Zimmer-EFH Typ B; Wohnzimmer, Eingang
- 1x 4-Zimmer-EFH Typ B; Wohnzimmer, Eingang
- 1x 4-Zimmer-EFH Typ A; Küche, 2 Kinderzimmer, Gang
- 1x 3-Zimmer-MFM; Küche

6 weitere Gesuche konnten leider nicht ausgeführt werden, da die beauftragte Firma Jobfactory die Bauabteilung im Jahr 2023 geschlossen hatte. Die offenen Gesuche werden im Jahr 2024 ausgeführt.

### Ausgeführte Projekte

- Zustandsanalyse Autoeinstellhalle Giornicostrasse 46
- Fahrradunterstände Emil-Angst-Strasse 20 / Birseckstrasse 59
- In der Emil Angst Strasse 24 wurde als erstes MFH ein zentraler Boiler mit einer Wärmepumpe eingebaut. Der Eingang, der Trockenraum, die Waschküche der Veloraum, der vordere Teil des Trockenkellers und das Treppenhaus wurden neu gestrichen.

### Projekte in Planung

- Fahrradunterstand Seltisbergerstrasse 6
- Ersatz Gasheizung Seltisbergerstrasse 6 / zur Gempenfluh 36

## Reparaturen / Ersatz und Unterhalt von Geräten

### Ersatz von neuen Haushaltsgeräten

- |                         |   |
|-------------------------|---|
| • Mehrfamilienhaus ZG36 | 1 Waschmaschine, 1 Tumbler  |
| • Mehrfamilienhaus S6   | 2 Kühlschränke  |
| • Mehrfamilienhaus EA35 | 1 Backofen  |
| • Mehrfamilienhaus EA29 | 1 Geschirrwashmaschine  |
| • Mehrfamilienhaus EA18 | 1 Geschirrwashmaschine  |
| • 4-Zimmer-EFH Typ A    | 4 Geschirrwashmaschinen, 2 Kühlschränke,<br>1 Dampfzug, 1 Backofen, 1 Keramikfeld |
| • 4-Zimmer-EFH Typ B    | 1 Geschirrwashmaschine, 1 Kühlschrank,<br>1 Dampfzug                              |
| • 4-Zimmer-EFH Typ C    | 2 Kühlschränke  |

## **Allgemeine Reparaturen an Haushaltsgeräten**

- 18 Reparaturen

## **Boiler**

- Periodische Boilerreinigungen von 35 Kombiboiler in den EFH
- Periodische Boilerreinigungen von 1 Boiler in den MFH

## **Reparatureinsätze von Handwerkern**

- Elektriker: 31 Einsätze
- Sanitär: 30 Einsätze

## **Heizungsanlagen**

### **Heizzentrale B 59**

- Wartung an Kessel und Elektrofilter
- 21 Reparatureinsätze + Diverse Piketteinsätze

### **Heizung Seltisbergerstrasse 6**

- Wartung an Gasbrenner

### **Heizung zur Gempenfluh 36**

- Wartung an Gasbrenner

## **Autoeinstellhalle**

### **Jährliche Instandhaltungsarbeiten**

- Lüftungsanlage
- Garagentoren
- Brandmeldeanlage
- CO-Anlage
- Feuerlöschposten und Feuerlöscher
- Spülung der Kanalisation
- 3 Reparaturen

## **Aussenbereich**

### **Allgemeine Gartenarbeiten**

- 2x-jährlicher Rückschnitt aller Hecken
- Wiesen bei den MFH mähen
- Gartenunterhalt (Rasen mähen, Laub entfernen und jäten)
- Rückschnitt der jungen Obstbäume und Büsche
- Pflege Staudenrabatten: Staudenmulch verteilt S6 / zG36
- Entleerung von 62 Grünabfuhr und 2 Gewerbe- Containern

### **Baumpflegekonzzept**

- Nussbaum bei EA22 neu angebunden mit Drahtseilen
- Magnolie bei EA35 nochmals gegen Pilzbefall behandelt
- Pflegemassnahmen vom 2023 werden im Januar 2024 ausgeführt

## Unterhalt Gartengeräte

- Jährlicher Service und Reparatur der Gartenmaschinen
- 40 Liter Benzin gekauft / neue Rebschere angeschafft

## Einmalige / besondere Arbeiten

- Waldweg zwischen der Emil-Angst Str. zu Tramweglein, Waldrandpflege, Wildlinge und Büsche zurückgeschnitten
- B43 Tanne fällen
- Diverse Sturmschäden behoben
- B24 neue Wäscheleine montiert
- Salz organisiert
- B41 Garten Instandstellung für Neubezug
- B36 Sitzplatz Instandstellung für Neubezug
- EA 24 Veloschopf von Zedernadeln befreit
- B2 / B5 Fallrohr neu fixiert
- B13 Mäuseschäden im Belag im Schopf repariert
- Sandkasten Spielplatz bei EA 35 ausgewechselt

## Ersatzpflanzungen

- 30 Heckenpflanzen ersetzt bei den EFH/MFH

## Einfamilienhäuser

- B23 Neuer Aussenstoren montiert
- B30 Neuer Aussenstoren nach Sturmschaden montiert
- B35 Grundleitungen spülen, kontrollieren
- B49 Waschküchensammler endstopfen und reinigen

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

- Bei sämtlichen Eingangswege der Mehrfamilienhäuser die Plattenbeläge repariert und teils neu verfugt
- B59 Lamellenstoren bei Blumenfenster repariert
- EA29 Blumenfenster Lamellenstoren Kugelkupplung ersetzt
- B59 Spültisch Küche Ablauf entstopft

## Mehrfamilienhäuser S6 / zG36

- S6 und zG36 Rabatten gepflegt
- Eingangsbelag repariert und verfugt



# Dank an unsere MitarbeiterInnen und HelferInnen

Was wäre unsere Genossenschaft ohne gepflegte Grünflächen und ungeputzten Treppenhäuser? Kaum vorstellbar ... aber von allein erledigt sich das nicht. Jemand muss es tun!

Darum möchten wir uns an dieser Stelle bei allen unseren Mitarbeiter\*innen und Helfer\*innen in unserer Wohngenossenschaft für die tatkräftige Unterstützung im Aussenbereich oder im Hauswartsdienst ganz herzlich bedanken!

Dieser Dank geht an folgende Genosschafter\*innen:

## Gartenarbeit

- Sebastian Zumkehr, Vorstandsmitglied
- Francisco Coelho
- Anna Maria Kaiser
- Tim Stebler
- Marc Unternährer
- Margret Vogt
- Ernst Schenk (extern)

## Hauswartung

- Fernanda Barreira
- Anna Maria Kaiser
- Silvia Lutz
- Cornelia Sacher
- Margret Vogt
- Jobbörse, Binningen (extern)

## AEH Hallenwart

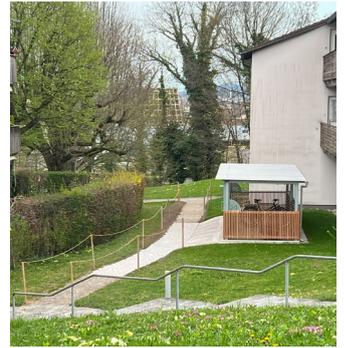
- Peter Oravec



## Projekt Velohäuser für die MFH (Standorte B59, EA20)

Im Berichtsjahr konnten wir zwei weitere Velohäuser noch vor Ablauf der Baubewilligung beauftragen und im Herbst bauen lassen. Mit dem Vorteil der Erfahrungswerte vom Bau der Velohäuser EA 24 und 35, waren diese vor Jahresende bezugsbereit. Die Standorte der Velohäuser sind wie folgt:

- Velohaus bei der EA 20: bestimmt für die Bewohner der Häuser EA22, EA20 und EA18.
- Velohaus bei der B 59: dieses steht den Bewohnern der B59 und EA29 zur Verfügung.



Somit ist dieses Projekt nun abgeschlossen. Es werden für die MFH der «alten» WG keine weiteren Velohäuser mehr gebaut.

## Heizzentrale Birseckstrasse 59

Wie im letzten Jahresbericht bereits erwähnt, musste sich der Vorstand wieder vermehrt um diverse Störungen an der Heizungsanlage beschäftigen. Das Hauptproblem lag in der Tatsache, dass die beiden Kessel nicht die geforderte Leistung erbrachten und somit beide Kessel zu rund 80% im Parallelbetrieb laufen mussten. Dies wiederum führte zu höherer Verschmutzung, Reinigung, Abnutzung und generell viel mehr Unterhalt, wie ursprünglich geplant. Ebenso ist das Risiko eines Totalausfalles, wie wir es im Dezember 2022 erfahren mussten, dadurch extrem hoch. Die Ursache konnte trotz diverser Anpassungsversuche an der Anlage nicht eruiert werden. Solange die Heizkörper warm sind, spürt der Mieter in der Regel nichts davon. Aber auf Dauer ist dies natürlich keine Lösung und bei weitem nicht das, was ursprünglich so bestellt und bezahlt wurde.

Der Vorstand hat sich darum mit sämtlichen Fachleuten und Vertretern der Holzschnitzelheizungsanlage im September 2023 getroffen, um die Probleme der letzten Heizperiode zu besprechen und Lösungen zu finden.

Anlässlich der Besprechung vom 18.9.23 sind wir im Wesentlichen wie folgt verblieben:

- Firma Schmid wird eine Analyse der Kessel vornehmen, um herauszufinden, wo das Problem liegt und ob eine Industrielösung Abhilfe schaffen könnte.
- Behrend wird die Leistungsdaten der vergangenen Perioden an Schmid liefern und danach einen Termin vereinbaren.
- Die Befüllung der Schnitzel durch die Firma Kym muss gemäss vorgegebenen Prozessschritten streng befolgt werden.

Mittlerweile waren wir schon bald mitten in der Heizperiode und leider häuften sich auch wieder die Störungsmeldungen, was uns dazu veranlasste die Firma Schmid nochmals zu kontaktieren, da alle bisherigen Problemanalysen keine Besserung versprach. Noch vor Weihnachten haben wir am 22.12.2023 folgende Nachricht von der Firma Schmid erhalten:

*«Wie bereits informiert war ein Techniker unseres Supportteams vor Ort, um die Kessel zu begutachten und noch eine Verbesserung der Verbrennungsluftführung vorzunehmen.*

*Auch hatten wir heute eine Besprechung mit Giuseppe Dimase (Behrend). Die Anpassungen scheinen sich auf die Verbrennung und auch auf die erzeugte Leistung positiv auszuwirken.*

*Wir werden nun das Betriebsverhalten die nächsten Tage beobachten und am 12.01.24 die Situation neu beurteilen, um das weitere Vorgehen zu definieren und eine Empfehlung auszusprechen.»*

Die nachfolgenden Rückmeldungen waren jeweils positiv. Nachstehend die Berichterstattung von der Firma Schmid:

#### **«Kessel 1:**

- *Am 21.12.23 erfolgte eine Anpassung der Sekundärluftführung, jedoch konnte der Kessel noch nicht optimal einreguliert werden.*
- *Am 03.01.24 wurde der Kessel überprüft, da die Leistung noch nicht erreicht werden konnte. Es wurde festgestellt, dass eine Serviceöffnung nicht korrekt verschlossen war, weshalb der Kessel Falschluff anzog und die Verbrennung nicht optimal erfolgte. Im Anschluss an die Instandstellung konnte die Leistung problemlos erbracht werden.*
- *Der Kessel wurde auf Prio 2 gestellt, um zu prüfen, wie lange Kessel 2 unter Vollast die Leistung erbringt bzw. wie schnell er verschmutzt.*
- *Der Kessel wurde am 05.02.24 wieder auf Grundlastkessel umgeschaltet.*

#### **Kessel 2:**

- *Am 21.12.23 erfolgte eine Anpassung der Sekundärluftführung und der Kessel wurde optimal einreguliert.*
- *Seither ist der Kessel in Betrieb und erbringt zu jedem Zeitpunkt zwischen 220 und 240 kW.*
- *Am 03.01.24 erfolgte eine «kleine Reinigung». Seither läuft der Kessel wiederum ohne Leistungsprobleme.*
- *Am 25.01.24 erfolgte eine «grosse Reinigung» durch den Kaminfeger. Bis zu diesem Zeitpunkt ist die Anlage störungsfrei gelaufen und hatte trotz Verunreinigung kaum Leistungsverlust.*
- *Der Kessel wurde am 05.02.24 auf Spitzenlastkessel (Kaskade) umgestellt. Bis dahin funktionierte er als Grundlastkessel ohne Probleme und erbrachte die gewünschte Leistung.*

#### **Brennstoff:**

- *Es wurden am 21.12.23 und am 03.01.24 jeweils eine Holzprobe entnommen, bei welchen jeweils zwischen 18- und 21% W (Wassergehalt) gemessen wurden.*
- *Dies entspricht den Vorgaben für Qualischnitzel. Es muss darauf geachtet werden, dass dieser «Range» auch künftig unbedingt eingehalten wird.*
- *Es wird empfohlen mittels eines einfachen Feuchtemessgeräts jeweils den Feuchtegehalt der gelieferten Schnitzel zu prüfen und zu dokumentieren. Dies hilft insbesondere einen allfälligen Zusammenhang zu erkennen, sollte künftig wieder einmal eine ausserordentliche Verschmutzung, oder ein Leistungseinbruch zu Problemen führen.*

#### **Fazit:**

- *Gemäss Aussage von Herrn Dimase laufen die Kessel so gut wie noch nie und selbst bei Minustemperaturen von -2 °C reicht ein Kessel aus. Das Betriebsverhalten soll nun weiter beobachtet werden.*
- *Das bisherige Fazit wurde von Herrn Dimase bestätigt.*

#### **Weiteres Vorgehen:**

- *Wir werden das Betriebsverhalten nun die nächsten Wochen weiter beobachten und uns voraussichtlich am 08.03.24 erneut abstimmen, sofern vorher keine überraschenden Probleme auftreten.»*

Dank ein paar Anpassungen und der intensiven Überwachung der Anlage durch die Firma Schmid, konnte festgestellt werden, dass die Anlage gemäss Erwartungen läuft. Auch von Seiten der Servicefirma Behrend war man mit dem neuerlichen Betriebsverhalten der Heizung sehr zufrieden. Ebenso konnte festgestellt werden, dass auch das Brennmaterial der Firma Kym trockener war als in der Vergangenheit. Es scheint, dass diese beiden Massnahmen zur erfolgreichen Verbesserung der Heizungsanlage beigetragen haben. Parallel dazu wurde von Seiten des Holzschnitzellieferanten Kym AG ein klarer Arbeitsprozess zur sauberen Befüllung

des Holzschnittsilsos eingeführt, der die immer wieder vorgekommenen Verschmutzungen der Anlage mit Holzstaub verhindern soll.

Mit dem Wissen, dass keine weiteren Anpassungen mehr nötig sind, geht die Heizperiode jetzt dem Ende zu. Für die neue Heizperiode im Herbst 2024 werden wir wiederum in engem Kontakt mit unseren Fachleuten seitens Schmid und Behrend stehen und die Anlage weiterhin beobachten lassen.

In diesem Zusammenhang erreichen uns auch immer wieder mal Reklamationen, wie nachstehendes Beispiel von einem Mieter aus der ersten EFH-Reihe in der Birseckstrasse aufzeigt:

*«Wir haben die Thermostaten auf Max. und die Radiatoren sind lauwarm. In der letzten kalten Woche haben wir das Wohnzimmer auf max. 20,5 Grad bekommen. Das kann doch einfach nicht sein, dass wir am Ende der Leitung keine rechte Heizung mehr haben. Seit wir mit Holz heizen ist es da vorne einfach nie mehr recht warm.»*

In der genannten kalten Woche ist auch das Wohnzimmer des Präsidenten nicht wärmer als 20.5 Grad geworden (ebenfalls in der 1. Reihe Birseckstrasse). Dies auch aufgrund der vor zwei Jahren getroffenen Entscheidung zwecks Sparmassnahmen, die Grundwärme um 1 Grad niedriger einzustellen. Es ist der Physik geschuldet, dass die 1. Reihe der Birseckstrasse mit einem leichten Wärmeabfall gegenüber der „heizungsnahe“ Objekte konfrontiert ist. Inskünftig muss hier gesagt werden, dass solche Reklamationen zeitgerecht erfolgen sollten. Im Nachhinein ist es schwierig herauszufinden, ob tatsächlich ein Problem mit der Heizung bestanden hat oder nicht.

Im Weiteren gibt es zu den «lauwarmen» Heizkörpern eine sehr einfache Begründung. Gemäss der täglichen Klimadaten der NBCN (National Basic Climatological Network) Station Basel-Binningen befanden sich die Temperaturen am 25.1.24 zwischen 8.7 und 12.6 Grad. Bei diesen Aussentemperaturen wird die Heizung aufgrund der Thermostateinstellung nur auf gedrosselter Leistung fahren. Die Radiatoren werden dadurch nicht «heiss», sondern nur lauwarm.

Wie bereits in den vergangenen Jahren erwähnen wir hier für alle Interessierten die Referenzangaben zur Erneuerung und Unterhalts der Heizzentrale von A bis Z, welche in den Berichtserstattungen der früheren Jahresberichte nachgelesen werden können:

- Jahresbericht 2014: Seiten 13 – 18
- Jahresbericht 2015: Seiten 10 – 19, inkl. Protokoll der Info-Veranstaltung vom 6.11.2015
- Jahresbericht 2016: Seiten 13 – 17
- Jahresbericht 2017: Seiten 7 – 11
- Jahresbericht 2018: Seiten 10 – 11
- Jahresbericht 2019: Seiten 12 – 13
- Jahresbericht 2020: Seite 10
- Jahresbericht 2021: Seite 9
- Jahresbericht 2022: Seite 9

## **Autoeinstellhalle (AEH) – Option Baurechtsverlängerung 14.2.24**

Der Vorstand musste sich seit über einem Jahr sehr intensiv mit diesem Thema beschäftigen. Wir haben darüber bereits in den letzten Jahresberichten und anlässlich der letzten Generalversammlung informiert. Damals sind wir immer noch davon ausgegangen, dass wir den Baurechtsvertrag zusammen mit der AGAG um weitere 30 Jahre verlängern möchten. Um die nötigen Investitionen und Sanierungen für die nächsten 10 – 15 Jahren zu ermitteln, haben wir bei unserem Architekten der Gruner AG eine umfangreiche Zustandsanalyse für das 1. und 2. UG (obere und untere Halle) in Auftrag gegeben. Die Situation für das 3. UG, welches bis anhin vollumfänglich vom Zivilschutz unterhalten wurde, war für uns lange Zeit unklar. Anlässlich einer gemeinsamen Sitzung mit Vertretern der WG 1943 Jakobsberg, der AGAG, sowie Vertretern der Immobilien Basel-Stadt und dem Zivilschutz hat sich herausgestellt, dass der Zivilschutz die

Sanitätshilfsstelle aufgeben möchte und uns damit den gesamten Unterhalt für das 3. UG und die Schutzanlage übergeben will. Die uns in diesem Zusammenhang zugestellten Schätzzahlen seitens des Zivilschutzes plus der Schätzung für das 1. und 2. UG von der Gruner AG ergaben eine Investitionssumme von insgesamt rund CHF 4,3 Mio.

Aufgrund dieser Angaben und der hohen Investitionssumme hat der Vorstand zusammen mit der AGAG beschlossen, auf eine Weiterführung der AEH zu verzichten, das Baurecht per 14. Februar 2024 nicht mehr zu verlängern und sich damit für den Heimfall zu entscheiden.

In Summe der vorgenannten Punkte ergaben sich für uns folgende Schlussfolgerungen:

- Die Sanierungen stellen ein grösseres Bauprojekt dar, welches immense Ressourcen von uns abverlangen würde.
- Die Verwaltung eines Parkhauses bzw. Schutzanlage liegt nicht in unserer WG-Kernkompetenz.
- Wir haben innerhalb der WG viele eigene Projekte, die uns zur Genüge beschäftigen.
- Das generelle Finanzierungsrisiko liegt weitestgehend bei der WG und ist uns schlicht zu hoch.

Zusammen mit den Vertretern der Immobilien Basel-Stadt (IBS) wurden daraufhin folgende Massnahmen vereinbart:

- Bewertung der Anlage durch einen neutralen Schätzer, um die Heimfallentschädigung berechnen zu können.
- Die Anlage wird an die IBS zurückgehen und von ihnen weitergeführt werden.
- Die bisherigen Mietverträge werden durch die IBS übernommen.
- Verlängerung des aktuellen Baurechtsvertrages zu gleichen Konditionen bis Ende 2024 mit dem Ziel, genügend Zeit für eine ordnungsgemässe Übergabe an die IBS zu haben.
- Die AEH wird nun also noch bis zum 31.12.2024 durch die WG und AGAG weitergeführt.

In der Zwischenzeit haben wir zusammen mit der AGAG die Vereinbarung über die Modalitäten des Heimfalls mit der IBS unterzeichnet. Darin ist der komplette Übergabeprozess geregelt. Im Mai werden wir uns mit der IBS zusammensetzen und das weitere Vorgehen – insbesondere auch die Kommunikation an alle Mieter der AEH – im Detail zu besprechen.

## **Zentralboiler für MFH (B 59, EA 29, EA 18, EA 20, EA 22, EA 24)**

Wie bereits mehrfach angekündigt, sind wir daran die Mehrfamilienhäuser mit Zentralboilern auszustatten. Dazu wird im vorderen Bereich des Trockenkellers ein grosser Boiler installiert. Dieser Boiler wird in der Winterzeit grösstenteils von der Schnitzelheizung aufgewärmt. Die Restladung im Winter, sowie die Erwärmung des Boilers in der Sommerzeit erfolgt über zwei neue Wärmepumpen. Die Betriebskosten werden dadurch sinken, da die Erwärmung über die Heizung respektive Wärmepumpe viel energieeffizienter ist. Zudem müssen pro MFH nicht mehr 7 Boiler gewartet und gereinigt werden, sondern nur noch einer. Die eine Wärmepumpe wird neben dem neuen Boiler, die andere wird im Trockenraum installiert. Dies weil diese Wärmepumpen gleichzeitig die Raumluft als Nebeneffekt entfeuchten. In diesem Zusammenhang werden folgende Arbeiten vorgenommen:

### **Vorbereitungsarbeiten (Dauer ca. 1 Woche)**

- Isolation Decke und Wand Trockenraum
- Demontage alte Kellerabteils im vorderen Bereich des Trockenkellers

### **Installationsarbeiten (Dauer ca. 2.5 Wochen)**

- Installation Boiler inkl. Anschluss an Heizleitungen
- Wärmepumpen werden montiert
- Die Warmwasserleitungen Boiler / Waschküche / Trockenraum / Treppenhaus werden installiert. Dazu muss vorgängig der Estrich im Bereich der alten Boiler geräumt werden.

- Umschluss der Warmwasserleitungen vom alten auf den neuen Boiler sowie Demontage des alten Boilers. Hier ist mit einem kurzen Unterbruch der Warmwasserversorgung zu rechnen, was vorgängig bekannt gegeben wird.

### **Malerarbeiten (Dauer ca. 3 Wochen)**

- Alle Schächte werden geschlossen.
- Waschküche und Trockenraum werden neu gestrichen
- Veloraum und der vordere Teil des Trockenkellers werden gestrichen
- Zum Abschluss werden der Eingang und das Treppenhaus neu gestrichen.

In der Zwischenzeit sind die Arbeiten in der EA 24 abgeschlossen.

Die genauen Starttermine und Übersicht über die diversen Arbeitsschritte werden den Mietern der weiteren MFH rechtzeitig in einem separaten Informationsschreiben mitgeteilt.

## **Wärmekonzept – Gasheizungersatz S6 / zG36**

Im letzten Jahresbericht in der Rubrik «Ausblick» haben wir Sie bereits über das Vorhaben betreffend Gasheizungersatz Seltisbergerstrasse 6 / zur Gempenfluh 36 informiert. Das Projekt ist mittlerweile weit vorangeschritten und das Wärmekonzept steht. Für die Gesamtkoordination und Bauleitung des Umbaus haben wir die Firma Waldhauser + Hermann AG beauftragt.

Die Mehrfamilienhäuser an der Seltisbergerstrasse 6 und Zur Gempenfluh 36 werden bis anhin jeweils mit einer Gasheizung mit Wärme versorgt. Der Vorstand hat sich dafür entschieden, diese beiden Gasheizungen im Sinne der Vorgaben des aktuellen Energiegesetzes, fossile Wärmeerzeugungen durch ein Heizsystem mit erneuerbarer Energie zu ersetzen. Die benötigte Wärmeenergie - sowohl für das Brauchwarmwasser als auch für die Raumheizung - wird durch zwei Erdsonden-Wärmepumpen bereitgestellt. Eine Wärmepumpe für die Raumheizung und eine für die Erwärmung des Trinkwarmwassers. Mit dem Einbau von Wärmepumpen werden wir von kantonalen Fördergeldern profitieren können.

Die vorhandene Photovoltaikanlage auf dem Dach bleibt unverändert. Die Anlagen sollen jedoch zusammengeführt werden, damit möglichst viel Solarstrom via Wärmepumpen genutzt werden kann.

Mittlerweile sind wir von der Konzeptphase in die Planungsphase übergegangen. Das Bohrgesuch für die Bohrungen der 7 Erdsonden wurde bereits bewilligt. Die Arbeiten für das Einholen von Offerten bei den diversen Unternehmen sind in vollem Gange. Es benötigt nach wie vor noch einiges an Vorbereitungen, bis wir mit der effektiven Umsetzung beginnen können. Die Inbetriebnahme der neuen Anlage ist voraussichtlich auf Mai 2025 geplant. Weitere Informationen folgen zu gegebener Zeit.

## **Elektro-Ladestationen**

Immer wieder ein Thema mit dem sich der Vorstand schon seit längerer Zeit beschäftigt. Leider ist das Ganze nicht immer so einfach, weil auch hier behördliche Auflagen zu berücksichtigen sind und uns diese oft einen Strich durch die Rechnung machen. Hier ein Beispiel:

### **Geplante Ladestationen «Zur Gempenfluh 36»**

Unsere Planung hat vorgesehen, bei den ehemaligen Güterumschlagsplätzen 2 Parkplätze für E-Ladestationen zu errichten. Dies auch mit dem Hintergedanken, überschüssigen Strom aus der Photovoltaikanlage für diesen Zweck zu nutzen. Wir haben darum beim Amt für Mobilität nachgefragt, ob wir die zwei heutigen Umschlagsplätze zu E-Parkplätzen umwandeln können. Die erhaltene Antwort hier auszugsweise:

*«... der Standort der Ladesäule ist zwar in der Rabatte geplant. Dadurch steht sie zwar nicht auf dem Trottoir, dafür liegen aber die Ladekabel auf dem Trottoir. Das können wir nicht gutheissen,*

*weil das vor allem für Personen mit Kinderwagen oder Rollator ein Hindernis darstellt. Ladekabel, die auf dem Trottoir liegen, wirken da sehr irritierend. Bei sämtlichen öffentlichen Ladestationen, die wir im Kanton bauen, vermeiden wir eine solche Situation».*

Aufgrund dieser Stellungnahme der Behörden müssen wir von der Errichtung der Ladestationen bei der zG36 leider absehen.

Wir enthalten uns weiteren Kommentaren dazu ...

### **Geplante Ladestationen «Emil-Angst-Strasse»**

Hier planen wir zwei E-Ladestationen auf den Aussenparkplätzen bei der EA35 und 1 E-Ladestation auf dem Vorplatz der WG Garage bei der EA29. Die Termine für die Installationsausführung der IWB Ladestationen finden vom 24. – 30.4.2024 statt. Die betroffenen Mieter werden rechtzeitig darüber informiert.

## **Statutenrevision**

Anlässlich der letzten GV vom 5. Mai 2023 wurde der Antrag zur Einsetzung einer Kommission zur Ausarbeitung einer Statutenrevision einstimmig angenommen. Diese Kommission hat sich zum ambitionierten Ziel gesetzt, die revidierten Statuten noch im Jahr 2024 in Kraft setzen zu können, und hat den Entwurf in diversen Sitzungen intensiv weiterbearbeitet.

Noch sind wir nicht so weit, und es gibt ein paar knifflige Details auszuarbeiten und abzuklären. Aufgrund des unerwartet grösseren Arbeitsaufwandes in Verbindung mit den in diesem Abschnitt vorgängig erwähnten Themen mussten wir die Prioritäten einmal mehr anders gewichten. Die Kommission wird sich ab Mai 2024 wieder intensiver damit beschäftigen und Sie zu gegebener Zeit über die weiteren Schritte informieren.



# FINANZEN

## Finanzen WG 1943 Jakobsberg

Die Finanzzahlen sind auch im Jahr 2023 stabil geblieben. Das ausgewiesene Jahresergebnis liegt im Bereich des Vorjahres. Wir hatten im Berichtsjahr 5 Auszüge und 2 Einzüge zu verzeichnen.

Für weitere Details verweisen wir auf unsere Finanzzahlen auf den Seiten 19 bis 26 in diesem Bericht. Wir können zahlenmässig weiterhin mit Zuversicht in die Zukunft schauen.

Im letztjährigen Jahresbericht haben wir ausführlich über die Tätigkeiten mit unseren Finanzpartnern bezüglich der Unterstützung der Buchführung mit der wgn (Wohnbau-Genossenschaft Nordwest), der Finanzplanung mit der Oxifina und der Revisionsstelle Testor Treuhand AG Auskunft gegeben. In allen Bereichen konnten wir aufgrund der gewonnenen Erfahrungen aus dem Vorjahr hinsichtlich Aufwand und Arbeitsabläufen bereits profitieren.

Betreffend der Finanzplanung mit der Oxifina ging es im Berichtsjahr um zwei Schwerpunkte:

### **1. Umsetzung und Abschluss der Entflechtung des Gesamtpfandrechts zur Erweiterung der Finanzierungsmöglichkeiten durch verschiedene Finanzinstitute**

Das 72 Seiten umfassende Dokument betreffend der Schuldbriefmutationen wurde durch die WG am 22.2.2023 in den Büros des Notariats Mohler unterzeichnet. Die Gegenzeichnung und somit bestätigten Entlassung aus der Pfandhaft durch die Bank Cler erfolgte am 3.4.2023. Schlussendlich wurde uns am 27.7.2023 vom Notariat Mohler mitgeteilt, dass die Schuldbriefmutationen beim Grundbuchamt Basel-Stadt abgeschlossen sind. Der ganze urkundliche Dokumentationsprozess dauerte somit rund 7 Monate!

### **2. Neufinanzierung der Ablösung der auslaufenden Hypotheken per 30.8.2023**

Parallel zum Prozess der Schuldbriefmutationen, mussten wir uns bereits mit dem ersten Fall zur Kreditrefinanzierung von zwei auslaufenden Hypotheken per 30.8.2023 auseinandersetzen. Es betraf dies die Hypotheken der MFH an der Emil-Angst-Strasse 18-24. Die Ausgangslage war wie folgt:

- Neufinanzierung der Hypotheken über CHF 800'000 und CHF 2'000'000 per 30.8.2023
- Zusätzliche Erhöhung für spätere Investitionen von CHF 1'050'000, gestaffelt in zwei Tranchen von CHF 500'000 per 31.10.2023 und CHF 550'000 per 30.6.2024

Die von der Oxifina AG erarbeitete Anfrage wurde im Juli 2023 an 6 Finanzinstitute versandt. Am 14.7.2023 lagen uns 5 konkrete Angebote im Rahmen von 2 bis 15 Jahren vor. Aus diesen 5 Angeboten stach das Angebot der Pensionskasse Basel-Stadt mit unschlagbaren Zinskonditionen von unter 2% p.a. hervor, für welches wir uns entschieden haben und eine Festhypothek über 10 respektive 9 Jahre zu den gewünschten Terminen abgeschlossen haben.

### **Testor Treuhand AG - Revisionsstelle**

Für die Einsicht des Revisionsberichtes und der geprüften Jahresrechnung verweisen wir auf die Seiten 18 bis 24. Die Aufstellung der «Zahlen auf einen Blick» und «Budget» auf Seiten 25 und 26 wurden nicht durch die Testor Treuhand AG geprüft.

Der Vorstand ist weiterhin sehr dankbar und überzeugt, mit der wgn (Wohnbau-Genossenschaft Nordwest), der Oxifina AG sowie der Testor Treuhand AG exzellente und zuverlässige Partner gefunden zu haben.

## Bericht vom Finanzteam

### Ersatz der Wohnungs-Elektroboiler und die Auswirkung auf die Nebenkosten

Im Jahr 2023 wurde im ersten Mehrfamilienhaus (EA24) für die Brauchwarmwasseraufbereitung ein Zentral-Kombiboiler im Trockenkeller eingebaut. Aufgeheizt wird er mittels zweier Luftwärmepumpen, von welchen eine im Trockenraum und eine im Trockenkeller montiert ist. Diese Wärmepumpen nutzen die Umgebungstemperatur zur Wärmegewinnung, haben aber auch den Nebeneffekt, dass sie der Luft Feuchtigkeit entziehen. Dadurch wird das Raumklima im Treppenhaus besser und die Wäsche im Trockenraum trocknet schneller. Im Winter kann der Zentralboiler auch noch mittels der Fernwärme unserer Holzschnitzelheizung beheizt werden.



Gleichzeitig wurden im ganzen MFH neue Warmwasserleitungen zu den Wohnungen geführt und die vorhandenen Wohnungs-Elektroboiler (bis auf eine Ausnahme) demontiert. Diese Änderung bringt mehrere Vorteile mit sich:

- Die aufwendigen Elektroboiler-Reinigungen alle 3 Jahre in den Wohnungen entfallen.
- Durch die Wärmepumpen wird weniger elektrische Energie zur Warmwasseraufbereitung benötigt.
- Im Winter kann ein Teil des Brauchwarmwassers mit erneuerbarer Energie (Holzschnitzel) erzeugt werden.
- Sollte zu einem späteren Zeitpunkt Photovoltaik auf den Dächern montiert werden, kann die erzeugte Elektroenergie direkt für die Wärmepumpen verwendet werden.
- Verbesserung des Raumklimas in den allgemeinen Räumen der MFH.

Sind einmal alle MFH umgerüstet, wird noch die Steuerung der Fernwärmeverteilung erneuert und justiert, sodass auch in diesem Bereich weniger Energie verloren geht.

Dies alles führt aber auch zu einer Kostenverlagerung bei den Nebenkosten. Die bisherige Brauchwarmwasseraufbereitung mittels Elektroboiler in den Wohnungen führte zu hohen Stromkosten, welche die IWB direkt den Mietern verrechnet haben. Wenn der Elektroboiler in der Wohnung demontiert ist, werden diese IWB-Rechnung markant tiefer ausfallen. Mieter, welche den IWB bisher monatlich einen Akonto-Betrag einbezahlt haben (was ich allen empfehle, um bei der Schlussrechnung keine böse Überraschung zu erleben), können diesen monatlichen Betrag sicher reduzieren.

Umgekehrt werden aber die allgemeinen Nebenkosten aufgrund des zentralen Energieverbrauchs höher ausfallen. Wir werden ihnen zur gegebenen Zeit eine Änderung des Mietzinses aufgrund der Nebenkostenanpassung zukommen lassen. Hier liegt auch der einzige negative Punkt vor. Aufgrund der Leitungsführung in unseren alten Häusern ist es nicht möglich den Brauchwarmwasserverbrauch individuell zu messen. Wir werden die Kosten zur Erzeugung des Brauchwarmwassers deshalb basierend auf den Wohnflächen verteilen. Dieser Schlüssel wird im EA35 schon seit Jahrzehnten angewendet, da dort schon immer ein Zentralboiler vorhanden war.

Beachten Sie auch, dass in letzter Zeit die Energiepreise teilweise erneut angestiegen sind:

- Strom + 7%, Gas + 0.4 %, Holzschnitzel + 5.2 %

Dieser Entwicklung können wir uns leider nicht entziehen. Der Vorstand versucht durch verschiedene Optimierungsmassnahmen, wie die Einrichtung der Zentralboiler (MFH), Kombiboiler (EFH) oder Photovoltaikanlagen, dieser Kostenentwicklung etwas entgegenzuwirken. Hingegen können alle zur Kosteneinsparung beitragen, indem sie Energie bewusst verbraucht, Heizkosten senken und mit Warmwasser sparsam umgehen.

## **Upgrade der Verwaltungssoftware ImmoTop**

Im Mai 2024 werden wir ein grosses Upgrade unserer Verwaltungssoftware W&W ImmoTop vornehmen. Die Vorbereitungsarbeiten sind im Gange. Die aktuelle Version ist seit 1997 in Verwendung und löste damals die auf Papier geführte Buchhaltung und Mieterverwaltung ab. Natürlich hat die derzeitige Version in der langen Zeit seit der Anschaffung viele Änderungen, Ergänzungen und Updates erfahren.

Auch das geplante Upgrade auf die Version 2 bringt nochmals wesentliche Änderungen, Modernisierungen, aber auch neue Anwendungen für Mieter und die Verwaltung (Stichwort Digitalisierung). So können Mieter direkt via eine App mit der Verwaltung kommunizieren und z.B. Schäden melden. Wohnungsübergaben werden digital auf einem Tablet festgehalten und zusammen mit Fotos im System abgespeichert. Auch wird das Handling von Kreditoren-Rechnungen vereinfacht, die immer wie mehr per E-Mail eingehen. Wir hoffen, dass dieser Softwarewechsel reibungslos verläuft und wir werden sie informieren, wenn neue Anwendungen für Mieter und Handwerker bereitstehen.



## **Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision an die Generalversammlung der**

## **Wohngenossenschaft 1943 Jakobsberg, Basel**

---

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Wohngenossenschaft 1943 Jakobsberg für das am 31. Dezember 2023 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist die Verwaltung bzw. der Vorstand verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, die Jahresrechnung zu prüfen. Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Zulassung und Unabhängigkeit erfüllen.

Unsere Revision erfolgte nach dem Schweizer Standard zur Eingeschränkten Revision. Danach ist diese Revision so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung erkannt werden. Eine eingeschränkte Revision umfasst hauptsächlich Befragungen und analytische Prüfungshandlungen sowie den Umständen angemessene Detailprüfungen der beim geprüften Unternehmen vorhandenen Unterlagen. Dagegen sind Prüfungen der betrieblichen Abläufe und des internen Kontrollsystems sowie Befragungen und weitere Prüfungshandlungen zur Aufdeckung deliktischer Handlungen oder anderer Gesetzesverstösse nicht Bestandteil dieser Revision.

Bei unserer Revision sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung sowie der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns nicht dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entsprechen.

## **Testor Treuhand AG**

Basel, 5. März 2024  
DM

  
**Daniele Marsilii**  
zugelassener Revisionsexperte  
leitender Revisor

  
**Ezio Alba**  
zugelassener Revisionsexperte

### **Beilagen**

- Jahresrechnung
- Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns

24 – 1028 – 5

**BILANZ 31. DEZEMBER 2023**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
<b>AKTIVEN</b>		
<b>UMLAUFVERMÖGEN</b>		
Flüssige Mittel	176'264	183'733
Flüssige Mittel Renovationsfonds	343'084	281'488
Forderungen gegenüber Dritten	75'983	39'861
Forderungen gegenüber Mietern	15'863	13'888
Nicht einbezahltes Anteilscheinkapital	38'050	39'998
Übrige kurzfristige Forderungen	13'168	237
Aufgelaufene Heiz- und Nebenkosten	83'533	59'064
	<u>745'945</u>	<u>618'269</u>
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>		
Festgeldanlage	500'000	0
Finanzanlagen	46'221	46'221
Mobile Sachanlagen	1	1
Gebäude	6'904'864	7'089'863
Sanierungen	8'820'000	9'097'500
Grundstücke	690'603	690'603
	<u>16'961'689</u>	<u>16'924'188</u>
	<u>17'707'634</u>	<u>17'542'457</u>
<b>PASSIVEN</b>		
<b>FREMDKAPITAL</b>		
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>		
Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	108'702	97'059
Verbindlichkeiten gegenüber Mietern	152'298	131'443
Nicht ausbezahltes Anteilscheinkapital	2'920	8'970
Akontozahlungen Heiz- und Nebenkosten	87'999	77'475
Passive Rechnungsabgrenzungen	30'978	2'220
	<u>382'897</u>	<u>317'167</u>
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>		
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	13'800'000	13'750'000
Rückstellungen	683'000	666'000
	<u>14'483'000</u>	<u>14'416'000</u>
	<u>14'865'897</u>	<u>14'733'167</u>
<b>EIGENKAPITAL</b>		
Genossenschaftskapital (Anteilscheine)	2'011'820	2'038'020
Gesetzliche und statutarische Gewinnreserve	183'900	176'900
Spezialreserve	248'000	238'000
Gewinnvortrag	338'937	290'874
Jahresgewinn	59'080	65'496
	<u>2'841'737</u>	<u>2'809'290</u>
	<u>17'707'634</u>	<u>17'542'457</u>

**ERFOLGSRECHNUNG 2023**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
Mietzinseinnahmen	<b>2'026'280</b>	2'010'732
Leerstände	<b>-12'583</b>	-27'059
<b>Liegenschaftsertrag</b>	<b>2'013'697</b>	1'983'673
Hypothekarzinsen	<b>-195'786</b>	-190'297
Baurechtszins	<b>-12'099</b>	-12'099
Unterhalt Sanitär (Küchen, Bäder, Elektrisch)	<b>-309'127</b>	-309'423
Unterhalt Innen (Maler, Böden)	<b>-142'897</b>	-273'455
Unterhalt Aussen (Gebäudehülle, Umgebung)	<b>-377'165</b>	-177'052
Unterhalt Verschiedenes (Waschen, Garagen, Einstellhalle)	<b>-16'098</b>	-86'170
Unterhalt Heizung, Boiler	<b>-86'292</b>	-49'273
Versicherungsprämien, Gebühren	<b>-41'046</b>	-37'873
Strom, Wasser, Abgaben	<b>-9'517</b>	-99'168
Abschreibungen Liegenschaften	<b>-462'499</b>	-487'500
<b>Liegenschaftsaufwand</b>	<b>-1'652'527</b>	-1'722'310
<b>LIEGENSCHAFTSERFOLG</b>	<b>361'170</b>	261'363
Personalaufwand	<b>-26'982</b>	-26'012
Vorstandsentschädigung	<b>-84'000</b>	-56'000
Veranstaltungen	<b>-13'293</b>	-13'020
Büro- und Verwaltungskosten	<b>-70'819</b>	-40'667
<b>BETRIEBSERGEBNIS</b>	<b>166'076</b>	125'664
Finanzertrag	<b>735</b>	677
Ertrag Photovoltaikanlage	<b>2'845</b>	5'198
Ausserordentlicher Ertrag	<b>0</b>	6'861
Ausserordentlicher Aufwand	<b>-57'478</b>	-6'025
<b>JAHRESERGEBNIS VOR STEUERN</b>	<b>112'178</b>	132'375
Direkte Steuern	<b>-53'098</b>	-66'879
<b>JAHRESGEWINN</b>	<b>59'080</b>	65'496

## ANHANG 2023

### Angaben über angewandte Grundsätze der Rechnungslegung

Die vorliegende Jahresrechnung wurde nach den Bestimmungen des Schweizerischen Rechnungslegungsrechts (32. Titel des Obligationenrechts) erstellt. Bei der Darstellung wurden die spezifischen Besonderheiten der Genossenschaft und Branche berücksichtigt. Die wesentlichen angewandten Bewertungsgrundsätze, welche nicht vom Gesetz vorgeschrieben sind, sind nachfolgend beschrieben. Zur Sicherung des dauernden Gedeihens der Genossenschaft können stillen Reserven gebildet und aufgelöst werden.

#### Forderungen

Forderungen werden zum Nominalwert bilanziert abzüglich betriebswirtschaftlich notwendiger Einzelwertberichtigungen.

#### Finanzanlagen

Die Anteilscheine in den Finanzanlagen werden zum Anschaffungswert abzüglich betriebswirtschaftlich notwendiger Einzelwertberichtigungen ausgewiesen.

#### Mobile Sachanlagen, Gebäude, Sanierungen

Die Bewertung der mobilen und immobilien Sachanlagen erfolgt zum Anschaffungswert abzüglich ordentlichen linearen und degressiven Abschreibungen im Rahmen der Möglichkeiten gemäss Vorgaben der Eidg. Steuerverwaltung. Bei allfälligen Wertbeeinträchtigungen werden ausserordentliche Abschreibungen vorgenommen.

#### Übrige Aktiven und Passiven

Die übrigen Aktiven und Passiven werden zum Nominalwert bilanziert.

### Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt

Sowohl im Berichts- als auch im Vorjahr liegt die Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt nicht über 10 Mitarbeitenden.

### Erläuterungen zu Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung

Flüssige Mittel Renovationsfonds	2023	2022
	CHF	CHF
Renovationsfonds Velohäuser MFH	8'133	81'512
Renovationsfonds Zentralboiler MFH	184'952	199'976
Renovationsfonds Zentralheizung MFH	149'999	0
	<u>343'084</u>	<u>281'488</u>

Gebäude	2022	Zu-/Abgänge	Abschreibungen	2023
	CHF	CHF	CHF	CHF
Einfamilienhäuser	391'000	0	-6'000	385'000
Mehrfamilienhäuser EA 18-29 und B 59	299'060	0	-5'000	294'060
Mehrfamilienhaus EA 35	137'801	0	-5'000	132'801
Fernheizungsanlage	829'000	0	-53'000	776'000
Garagen	1	0	0	1
Auto-Einstellhalle	31'000	0	-30'999	1
Gempenfluh 36, Seltisbergerstrasse 6	5'402'000	0	-85'000	5'317'000
Waschhaus	1	0	0	1
	<u>7'089'863</u>	<u>0</u>	<u>-184'999</u>	<u>6'904'864</u>

Sanierungen	2022	Zu-/Abgänge	Abschreibungen	2023
	CHF	CHF	CHF	CHF
Sanierung 1997	25'000	0	-25'000	0
Sanierung 1998	2'130'000	0	-50'000	2'080'000
Sanierung 1999	1'850'000	0	-50'000	1'800'000
Sanierung 2000	2'250'000	0	-60'000	2'190'000
Sanierung 2001	2'820'000	0	-70'000	2'750'000
Photovoltaikanlage S 6 / zG 36	22'500	0	-22'500	0
	<u>9'097'500</u>	<u>0</u>	<u>-277'500</u>	<u>8'820'000</u>

## ANHANG 2023

### Erläuterungen zu Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung (Fortsetzung)

<b>Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
Festhypothek .4014 bis 2023	0	2'000'000
Festhypothek .4029 bis 2023	0	350'000
Festhypothek .4030 bis 2023	0	800'000
Festhypothek .4016 bis 2024	700'000	800'000
Festhypothek .4018 bis 2025	0	3'000'000
Festhypothek .4031 bis 2025	1'100'000	0
Festhypothek .4032 bis 2025	1'900'000	0
Festhypothek .4023 bis 2026	1'000'000	1'000'000
Festhypothek .4025 bis 2026	2'000'000	2'000'000
Festhypothek .4027 bis 2027	2'500'000	2'500'000
Festhypothek .4028 bis 2028	1'300'000	1'300'000
Festhypothek 08155.01.01 bis 2033	2'800'000	0
Festhypothek 08155.01.02 bis 2033	500'000	0
	<b>13'800'000</b>	<b>13'750'000</b>
<b>Rückstellungen</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
Rückstellungen allgemein	383'000	303'000
Rückstellung Sanierung AEH	300'000	363'000
	<b>683'000</b>	<b>666'000</b>
<b>Genossenschaftskapital (Anteilscheine)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
Pflichtanteile	1'964'300	1'988'300
Freiwillige Anteile	31'300	31'300
Freiwillige Anteile unter CHF 500	500	500
Pflichtanteile Garage	14'000	16'000
Schlüsseldepot	1'720	1'920
	<b>2'011'820</b>	<b>2'038'020</b>
<b>Ausserordentlicher Ertrag</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
Wiedereinbringung von Abschreibungen	0	6'861
	<b>0</b>	<b>6'861</b>
<b>Ausserordentlicher Aufwand</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
Debitorenverlust	0	-6'025
Bank Cler Gebühren für Kredite	-15'000	0
Kosten Schuldbriefmutation	-42'478	0
	<b>-57'478</b>	<b>-6'025</b>

## ANHANG 2023

### Aktiven zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten

Grundpfand Liegenschaften	2023	2022
	CHF	CHF
Buchwerte	16'415'467	16'877'966
Grundpfandverschreibung (Baurecht)	72'594	72'594
Hinterlegte Schuldbriefe	20'700'000	20'606'750
Beanspruchung (Hypotheken)	13'800'000	13'750'000
Gebäudeversicherungswerte	62'770'000	59'500'000

### Verbindlichkeiten aus kaufvertragsähnlichen Leasinggeschäften

Baurechtsvertrag Einwohnergemeinde BS	Restlaufzeit	2023	2022
	Monate	CHF	CHF
Baurechtszinsen (50%-Anteil)	12	12'099	14'116

Der Baurechtsvertrag mit der Einwohnergemeinde der Stadt Basel läuft am 14.02.2024 aus. Anlässlich der Vorstandssitzung der Wohngenossenschaft 1943 Jakobsberg vom 24.07.2023 und einer gemeinsamen Besprechung zusammen mit der Autoeinstellhalle Giornicostrasse AG (AGAG) vom 02.08.2023 hat der Vorstand folgenden Beschluss gefasst: Der Vorstand der Wohngenossenschaft 1943 Jakobsberg und der Verwaltungsrat der AGAG distanzieren sich von der Absicht, das Baurecht per Februar 2024 nochmals zu verlängern und sprechen sich für den Heimfall aus. Anlässlich einer gemeinsamen Sitzung mit der Einwohnergemeinde der Stadt Basel am 28.08.2023 wurde einvernehmlich vereinbart, den bestehenden Baurechtsvertrag zu den gleichen Konditionen bis zum 31.12.2024 zu verlängern. Einerseits um nicht unter Zeitdruck zu geraten, andererseits um einen sauberen Abschluss per Ende 2024 zu haben. Diese Baurechtsverlängerung bis zum 31.12.2024 wurde am 12.12.2023 von den Parteien der Wohngenossenschaft 1943 Jakobsberg und der AGAG unterzeichnet.

**ANTRAG VERWENDUNG BILANZGEWINN 2023**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	CHF	CHF
<b>Der Generalversammlung stehen zur Verfügung:</b>		
Gewinnvortrag	<b>338'937</b>	290'874
Jahresgewinn	<b>59'080</b>	65'496
<b>BILANZGEWINN</b>	<b>398'017</b>	356'370

**Die Verwaltung bzw. der Vorstand beantragt folgende Verwendung:**

Zuweisung an gesetzliche und statutarische Reserve	<b>6'000</b>	7'000
Zuweisung an Spezialreserve	<b>10'000</b>	10'000
Verzinsung des zusätzlichen Anteilscheinkapitals	<b>444</b>	433
Vortrag auf neue Rechnung	<b>381'573</b>	338'937
	<b>398'017</b>	356'370

## ZAHLEN AUF EINEN BLICK 2023

	2023 CHF	2022 CHF	2021 CHF	2020 * CHF
<b>BILANZ</b>				
Umlaufvermögen	745'945	618'269	701'746	535'624
Anlagevermögen	<u>16'961'689</u>	<u>16'924'188</u>	<u>17'404'827</u>	<u>18'066'327</u>
<b>Aktiven</b>	<u>17'707'634</u>	<u>17'542'457</u>	<u>18'106'573</u>	<u>18'601'951</u>
Kurzfristiges Fremdkapital	382'897	317'167	228'309	544'598
Langfristiges Fremdkapital	14'483'000	14'416'000	15'163'000	15'450'000
Eigenkapital	<u>2'841'737</u>	<u>2'809'290</u>	<u>2'715'264</u>	<u>2'607'353</u>
<b>Passiven</b>	<u>17'707'634</u>	<u>17'542'457</u>	<u>18'106'573</u>	<u>18'601'951</u>
<b>ERFOLGSRECHNUNG</b>				
Liegenschaftsertrag	2'013'697	1'983'673	2'000'197	1'993'386
Liegenschaftsaufwand	<u>-1'652'527</u>	<u>-1'722'310</u>	<u>-1'739'108</u>	<u>-1'767'713</u>
<b>Liegenschaftserfolg</b>	<u>361'170</u>	<u>261'363</u>	<u>261'089</u>	<u>225'673</u>
Übriger Betriebsaufwand	<u>-195'094</u>	<u>-135'699</u>	<u>-130'157</u>	<u>-157'212</u>
<b>Betriebsergebnis</b>	<u>166'076</u>	<u>125'664</u>	<u>130'932</u>	<u>68'461</u>
Übriger Ertrag	3'580	5'875	5'518	26'193
Ausserordentlicher Erfolg	<u>-57'478</u>	<u>836</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Jahresergebnis vor Steuern</b>	<u>112'178</u>	<u>132'375</u>	<u>136'450</u>	<u>94'654</u>
Direkte Steuern	<u>-53'098</u>	<u>-66'879</u>	<u>-67'857</u>	<u>-67'049</u>
<b>Jahresgewinn</b>	<u>59'080</u>	<u>65'496</u>	<u>68'593</u>	<u>27'605</u>
<b>KENNZAHLEN</b>				
Anlageintensität	95.79%	96.48%	96.12%	97.12%
Eigenkapitalquote	16.05%	16.01%	15.00%	14.02%
Anlagedeckungsgrad 2	102.14%	101.78%	102.72%	99.95%
Liquiditätsgrad 1	46.03%	57.93%	66.60%	82.30%
Liquiditätsgrad 3	194.82%	194.93%	307.37%	98.35%
Zinsdeckungsgrad	9.72%	9.59%	11.04%	11.38%
Unterhaltsdeckungsgrad	46.26%	45.14%	42.25%	38.83%
Abschreibungsdeckungsgrad	22.97%	24.58%	32.51%	33.70%

\* In der vorliegenden Berichterstattung wurde die Gliederung der Bilanz und Erfolgsrechnung 2022 sowie rückwirkend 2021 angepasst, sodass die Vergleichbarkeit mit den Beträgen und Kennzahlen 2020 nicht vollumfänglich gegeben ist.

## BUDGET 2024

	Budget 2024 CHF	2023 CHF	2022 CHF
Mietzinseinnahmen	2'020'000	2'026'280	2'010'732
Leerstände	<u>-10'000</u>	<u>-12'583</u>	<u>-27'059</u>
<b>Liegenschaftsertrag</b>	<b><u>2'010'000</u></b>	<b><u>2'013'697</u></b>	<b><u>1'983'673</u></b>
Hypothekarzinsen	-198'700	-195'786	-190'297
Baurechtszins	-12'100	-12'099	-12'099
Unterhalt Sanitär (Küchen, Bäder, Elektrisch)	-330'000	-309'127	-309'423
Unterhalt Innen (Maler, Böden)	-250'000	-142'897	-273'455
Unterhalt Aussen (Gebäudehülle, Umgebung)	-250'000	-377'165	-177'052
Unterhalt Verschiedenes (Waschen, Garagen, Einstellh.)	-64'000	-16'098	-86'170
Unterhalt Heizung, Boiler	-105'000	-86'292	-49'273
Versicherungsprämien, Gebühren	-45'000	-41'046	-37'873
Strom, Wasser, Abgaben	-23'900	-9'517	-99'168
Abschreibungen Liegenschaften	<u>-420'000</u>	<u>-462'499</u>	<u>-487'500</u>
<b>Liegenschaftsaufwand</b>	<b><u>-1'698'700</u></b>	<b><u>-1'652'527</u></b>	<b><u>-1'722'310</u></b>
<b>LIEGENSCHAFTSERFOLG</b>	<b>311'300</b>	<b>361'170</b>	<b>261'363</b>
Personalaufwand	-27'000	-26'982	-26'012
Vorstandsentschädigung	-84'000	-84'000	-56'000
Veranstaltungen	-15'000	-13'293	-13'020
Büro- und Verwaltungskosten	<u>-75'000</u>	<u>-70'819</u>	<u>-40'667</u>
<b>BETRIEBSERGEBNIS</b>	<b>110'300</b>	<b>166'076</b>	<b>125'664</b>
Finanzertrag	700	735	677
Ertrag Photovoltaikanlage	6'000	2'845	5'198
Ausserordentlicher Ertrag	0	0	6'861
Ausserordentlicher Aufwand	<u>0</u>	<u>-57'478</u>	<u>-6'025</u>
<b>JAHRESERGEBNIS VOR STEUERN</b>	<b>117'000</b>	<b>112'178</b>	<b>132'375</b>
Direkte Steuern	<u>-55'000</u>	<u>-53'098</u>	<u>-66'879</u>
<b>JAHRESGEWINN</b>	<b><u>62'000</u></b>	<b><u>59'080</u></b>	<b><u>65'496</u></b>

# Hilfsverein

Bilanz	31.12.2023		31.12.2022	
	Soll	Haben	Soll	Haben
Kasse	43.40		43.40	
Postcheck	11'570.58		9'713.12	
Sparkonto Business Bank CLER	59'878.47		59'749.22	
Kontokorrent Bank CLER	6'196.31		10'157.63	
Wertschriften	134'027.79		134'027.79	
Kursschwankungsreserve	7'539.28		1'904.12	
Buchwert Portfolio Bank CLER	141'567.07		135'931.91	
Verrechnungssteuer	2'072.91		974.17	
Kreditor Verwaltung		0.00		0.00
Transitorische Passiven		500.00		1'000.00
Steuerverwaltung (Rückstellung)		600.00		584.80
Kapital zu Beginn		214'984.65		241'487.90
Gewinn / Verlust		5'244.09		-26'503.25
Kapital am Ende		220'228.74		214'984.65
	<u>221'328.74</u>	<u>221'328.74</u>	<u>216'569.45</u>	<u>216'569.45</u>

Erfolgsrechnung	1.1.2023-31.12.2023		1.1.2022-31.12.2022	
	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
Zuwendungen	4'800.00		6'200.00	
Steuern	300.00		584.80	
Bank- und Verwaltungsspesen	1'119.56		1'575.76	
Spenden von GenossenschafterInnen		2'060.00		430.00
Wertschriftenertrag		8'903.65		-21'071.49
Ausserordentlicher Ertrag		500.00		2'498.80
Gewinn / Verlust	5'244.09			26'503.25
	<u>11'463.65</u>	<u>11'463.65</u>	<u>8'360.56</u>	<u>8'360.56</u>

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

Als statutarische Revisionsstelle haben wir die Buchführung, die Jahresrechnung sowie die Geschäftsführung des **Hilfsvereins der Wohngenossenschaft 1943 Jakobsberg** für das am 31. Dezember 2023 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 Ergebnisses Gesetz und Statuten.

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

Jaime Gil

Hansjörg Ott

Basel, 1. Februar 2024

## Anlässe

Erfreulicherweise konnten auch in diesem Jahr wieder unsere beliebten Anlässe stattfinden. Nachstehend eine kurze Berichterstattung.

### Jakobsberger Neujahrs-Apéro am 6. Januar 2023

Der Anfang der Anlässe macht, wie schon seit einigen Jahren, der Jakobsberger Neujahrs-Apéro, welcher jeweils am Drei-Königs-Tag stattfindet. Bei selbstgekochter Suppe und mitgebrachten Getränken wird auf das neue Jahr angestossen und solange es die Witterung zulässt bei der Feuerschale gemütlich zusammengesessen und darüber beraten, ob das neue Jahr tatsächlich besser wird als das Vergangene.



### Skitag der WG am 29. Januar 2023

Etwas früher als sonst rief der Reiseorganisator Andy Vogt zum alljährlichen Skitag ins Berner Oberland auf. Der allseits bei Gross und Klein beliebte Anlass, lockte dieses Jahr eine fröhliche Anzahl WG-Wintersportler nach Saanenmöser.



### Pflanzen- und Geranienmarkt der Siedlungsgemeinde Jakobsberg vom 28. – 29. April 2023



Bei nicht allzu frühlingshaften Temperaturen wurde die reichhaltige Auswahl an Blumen sowie weiteren Zierpflanzen und Kräutern traditionsgemäss von der Lehrlingsgärtnerei LBB (Lehrbetriebe beider Basel) geliefert. Wie in den Vorjahren durfte auch der Eintopf- und Hauslieferservice nicht fehlen. Für den kulinarischen Teil war wiederum der Kaffee- und Kuchenstand besorgt, welcher von unseren Jakobsbergkindern betrieben wird.



## Jakobsberger Familienpicknick & Velotour vom 3. September 2023

Den folgenden Beitrag zum beliebten Familienanlass hat uns freundlicherweise Beat Fankhauser zur Verfügung gestellt:

Bei bestem Wetter haben wir einen schönen Ausflugstag erlebt. Die Familien mit noch kleinen Kindern spazierten zum Maislabyrinth und einige Kinder im Veloalter nahmen die ausgeschilderte Runde an (und dann auch in) die Birs unter die Räder. Eine Gruppe mit Bikes zog es wieder Richtung Gempen, aber auf halber Höhe war bei einigen die Luft raus. Der Nordtrail bot eine spassige Abfahrt und ein Gruppetto schaffte es hoch bis zum Gempenturm. Schön waren am Mittag alle wohlbehalten zurück auf dem Jakobsberg und hüpften der Reihe nach traditionellerweise in unseren Dorfbrunnen. Bei einem gemütlichen Grill, zu dem noch weitere Familien dazu stiessen, wurde geschwätzt und gespielt. Danke allen, die beim Aufräumen mitgeholfen haben. Bis zum nächsten Mal.



## Erwachsenenausflug vom 4.12.2023 an den Weihnachtsmarkt von Strasbourg

Nach dem letztjährigen Ausflug nach Colmar ging es dieses Jahr an den Weihnachtsmarkt nach Strasbourg mit einer gutgelaunten Jakobsberger Schar.



## Santiglaus am 6. Dezember 2023

Auch dieses Jahr fand der Santiglaus mit seinem treuen Begleiter Schmutzli den Weg zur Spielwiese beim Kehrplatz EA 24 / EA 35, wo die beiden durch eine gespannte Kinderschar in Begleitung ihrer Eltern und Verwandten herzlich empfangen wurden.

Der Santiglaus erfreute sich über die vielen Verslein und Lieder, welche die Kinder trotz einer gewissen Nervosität vorgetragen haben, und durften im Anschluss ein prallgefülltes Santiglausensäcklein entgegennehmen.

Wir bedanken uns beim Santiglaus und dem Schmutzli für ihren Besuch auf dem Jakobsberg und den Familien Gerig, Cabernard und Reiter für die reibungslose Organisation, welche sie dieses Jahr zum ersten Mal wahrgenommen haben.



## 80 Jahre WG 1943 Jakobsberg

Im Rahmen des vergangenen 80. Geburtstages unserer WG dürfen wir zwei Beiträge abdrucken, welche der älteren Generation ein Schmunzeln und der jüngeren Generation ein Staunen bereiten wird. Der erste – sehr interessante – Beitrag wurde uns in verdankenswerter Form von Eva Ruch-Hofer aus der Birseckstrasse 18 zur Verfügung gestellt. Der zweite Beitrag erklärt in einem kurzen historischen Rückblick die Entstehung der WG auf dem Jakobsberg - zusammengestellt vom Schreibenden Urs Stebler.

### Vier Generationen auf dem Jakobsberg

**Es gibt in unserer WG eine gute Handvoll Familien, in denen die 3. Generation nach ein paar Jahren irgendwo mit ihren Liebsten auf den Jakobsberg zurückgekehrt ist, um ihren Kindern die Vorzüge unserer wunderbaren Wohnsituation zu ermöglichen. Knapp zwanzig «4.-Generatiönler» zwischen einem und 25 Jahren geniessen aktuell dieses Privileg. Wir haben die Gelegenheit, dank der Geschichten dieser Menschen, zu erfahren, wie sich das Aufwachsen in den vergangenen 80 Jahren verändert hat.**

#### Die 40er und 50er Jahre

Monika Fankhauser-Bächtold ist 1941 geboren und 1945 mit ihren Eltern und der Schwester Erika in der Birseckstrasse 35 eingezogen. Der Mietpreis betrug damals Fr. 100.-, (was einem Drittel des damals üblichen Lohnes entsprach), aber der Vater schaffte es, diesen Betrag auf Fr. 95.- herunterzuhandeln, damit er sich das neue Häuschen überhaupt leisten konnte.

Im Winter wurde im Parterre mit Holz und Kohle geheizt. Das Brennholz lagerte man auf dem Sitzplatz unter dem Fenstersims sowie auf dem Estrich. Da half die ganze Familie mit, bis das gespaltene Holz am richtigen Ort gelagert war. Der ganze 1. Stock war unbeheizt. Barchent-Leintücher plus -Nachthemden und Bettflaschen spendeten etwas Wärme und liessen die Eisblumen an den Vorfenstern vergessen. Je zwei kleine Häuser (Birseckstrasse, ungerade Nummern) teilten sich im Keller eine Waschküche und einen Boiler. Warmwasser machte man sich nur für die Sitzbadewanne. Der Warmwasserverbrauch wurde von beiden Seiten argwöhnisch kontrolliert und nicht selten führte ein grösserer Verbrauch auch zu einem Nachbarschaftsstreit.

Einen Kindergarten gab es im Quartier in den Anfangszeiten unserer WG noch nicht. Die Vierjährigen (man ging damals sogar drei Jahre in den Kindergarten!) mussten den weiteren Weg zum Schulhaus unter die Füsse nehmen. Das neu gebaute Bruderholzsulhaus war in Basel das erste Schulhaus, das koeduziert geführt wurde, überall sonst gab es für Buben und Mädchen getrennte Schulhäuser. Damals war es auch üblich, dass sich die Gymnasien weigerten, Arbeiterkinder aufzunehmen, weil man behauptete, dass die Eltern ihre Kinder eh nicht unterstützen könnten.

Die WG-Kinder in den 40er Jahren durften nicht mit den Kindern der Hochwaldstrasse spielen, weil diese katholisch waren und die meisten WG-Kinder reformiert! Grundsätzlich waren die Quartierstrassen ein Teil des Spielplatzes für die Jüngsten. An der Birseckstrasse gab es genau ein Auto, das dort regelmässig parkiert war!

Anfänglich gab es ein Lebensmittellädeli an der Reinacherstrasse. Die Konsumrösser belieferten später eine Baracke bei der heutigen Bushaltestelle, bevor es dann in der B 38 einen Konsumladen gab. In den 50ern entstanden dann eine Metzgerei, eine Bäckerei und eine ACV-Filiale am Anfang der Seltisbergerstrasse. In der grossen Parterrewohnung auf dem Dorfplatz errichtete man einen Saalbau, in welchem jeweils die Generalversammlungen stattfanden, aber auch viele Vorträge und Dia-Abende zum geselligen Beisammensein luden.

Die Tramverbindung auf den Jakobsberg entwickelte sich ab 1946: damals fuhr der 26er vom Gundeli bis zur Schlaufe Jakobsberg und wieder abwärts.

Monika hat dann mit ihrem Mann Werni zuerst in der EA 20 gewohnt. 1970 kam Markus, drei Jahre später Beat auf die Welt. Erst dann erfüllte die Familie die Bedingung für ein Häuschen und der Umzug an die EA 9 konnte erfolgen. Nach 39 Jahren an der gleichen Adresse gab sie das Haus an Sohn Beat und dessen Familie weiter und zog in eine Dreizimmerwohnung an der EA 29. Dort fühlt sie sich, dank den liebenswürdigen Mitbewohnenden, wohl.

## Die 50er und 60er Jahre

Thomas Stacher wurde 1955 geboren, als seine Eltern und sein älterer Bruder bereits in einer Dreizimmerwohnung wohnten. Dort wuchs er mit ihnen auf. Mit der Zeit wurde der Platz in der Wohnung knapp, aber die Familie bekam keine Chance, in ein Haus umzuziehen.

In seiner Kindheit erlebte er die WG zweigeteilt: die Mehrfamilienhäuser unten und die Einfamilienhäuser oben. Es hatte in den MFH so viele Kinder, dass sie kaum Kontakt zu «oben» suchten.

Er hat gute Erinnerungen an schöne Kinderfreundschaften während der Kindergarten- und Primarschulzeit. Die Seltisbergerstrasse war damals noch nicht durchgängig und wurde als Spielplatz gebraucht.

Seine Grossmutter zog später auch in die WG. Er genoss die gegenseitigen spontanen Besuche. Thomas und seine Mutter hatten gute Kontakte zu Familien an der Hochwaldstrasse.



Der ÖV entwickelte sich stetig. Der 16er fuhr jetzt auch über das Bruderholz, in Stosszeiten durch den 26er ergänzt. Umgekehrt fuhren der 15er / 5er vom Bruderholz her via Jakobsberg ins Gundeli.

Als Erwachsener ist Thomas einige Jahre weg gewesen, bevor er mit Frau und Kindern 1990 in die Birseckstrasse 36 einzog und den Platz und den Garten sehr schätzte. Damals kostete die Miete zwischen Fr. 600.- und 700.-. Um die Jahrtausendwende erlebte die Familie die grosse Sanierungsphase mit der Gebäudehüllensanierung, später die

Heizungserneuerung. Nach 33 Jahren haben er und seine Frau Isabelle die WG in Richtung Dreispitz verlassen, um Tochter Sarah und ihrer Familie das Haus zu überlassen. Sie kommen aber immer wieder gerne zu Besuch

## Die 70er und 80er Jahre

Beat Fankhauser ist 1973 in der WG geboren. Er ist mit zwei Brüdern und einer jüngeren Schwester an der Emil Angst-Strasse 9 aufgewachsen, wo er auch jetzt mit seiner Familie wieder wohnt.

Wenn er sich an seine Jugend auf dem «Joggibärg» erinnert, kommt ihm die Geborgenheit in den Sinn, die er stark empfunden hat. Seine Eltern waren hier von zahlreichen Freunden umgeben. Alle kannten hier alle. Das führte auch dazu, dass, wenn man mit seinen Kollegen irgendetwas angestellt hat, es spätestens am Abend an der Haustüre klingelte und alles auskam. Es gab keine Geheimnisse!

Der Radius zum Spielen wurde mit dem Älterwerden grösser. Zuerst reichte der eigene Garten, dann folgte die Wiese vor dem Kindergarten, wo – als Mutprobe - auf Bäume geklettert und hinuntergesprungen wurde.



Die Kirsimatte wurde zu einem wichtigen Treffpunkt mit den vielen Gleichaltrigen, auch der nahe Wald gehörte zum grösser werdenden Rayon. Der Vater hatte einen Familienpfiif, der uns spätestens beim Eindunkeln zum Heimkehren aufforderte. Unsere Kindheit fand draussen statt.

Vor einem Nachbarn hatten wir grossen Respekt, weil der unsere Bälle, wenn sie in seinen Garten flogen, entweder behalten oder sie verschnitten hat. Ein anderer kontrollierte immer demonstrativ, ob sein parkiertes Auto auch ja keinen Kratzer erhalten hat bei unseren Ballspielen.

Als Teenager war der Treffpunkt dann die Kreuzung bei der Einfahrt in die Birseckstrasse. Man war mit Rollschuhen unterwegs oder spielte Basketball. Der Lärm der Rollbretter erfreute die Nachbarn natürlich nicht. Unsere Gruppe wuchs bis auf 15 Personen an. Es gehörten auch «Gundelianer» dazu, die mit ihren Töfflis zu uns kamen. Wir durften alle mit diesen frisierten Vehikeln Runden fahren. Auch dies nicht zur Freude der Anwohnenden!

Aber mit 16/17 verlagerten sich die Freizeitaktivitäten in Richtung Stadt. Da tauchte ein neues Problem auf: Meistens wurde das letzte Tram verpasst und die Jugendlichen mussten zu Fuss heimgehen. Da wurde oft gestöhnt, weil unser Zuhause auf dem Berg oben lag.

Als Kind durfte ich im Kosi an der Ecke ab und zu für Mami ein Päckchen Zigaretten kaufen: Für Fr. 1.80! Damals kam auch noch der Migroswagen regelmässig in die Birseckstrasse.

Ein wichtiger Treffpunkt war die Telefonkabine an der Gempenfluh. Beat und seine Freunde wurden noch ohne Handy gross und mussten sich völlig anders organisieren als die heutige Jugend.



## Die 90er und 00er Jahre

Sarah Sacchetti-Stacher zog mit drei Jahren in die WG. Ihre Kindheit würde sie im Rückblick als paradiesisch bezeichnen, wie auf dem Land, aber doch in der Stadt. Der Kindergarten ist nahe, die Primarschule gerade weit genug entfernt, dass der Schulweg zu einem Abenteuer werden konnte. Für die Orientierungsschule gab es zum Glück das Tram. Und später, wenn man vom Ausgang nach Hause kam, hatte man – wenigstens am Freitag und Samstag – bereits den Nachtbus. Die WG liegt halt am äussersten Rand der Stadt!

Leider gibt es den tollen Spielplatz mit dem Bassin, in dem viele von uns schwimmen lernten, nicht mehr. Auch die Rutschbahn unter den grossen Bäumen wurde nach dem Reservoir Neubau nicht wieder aufgebaut. In bester Erinnerung ist auch die gut bestückte Spielkiste auf dem Dorfplatz. Beides, Spiel- und Dorfplatz, waren auch Treffpunkte für die Mütter.

Was auch besonders war: Die Grossmutter lebte auch in der WG. Das ermöglichte einen engen Kontakt. Mit ihrem Älterwerden änderte sich auch die Betreuung. Während sie uns früher gehütet hatte, halfen wir ihr dann bei verschiedenen Aufgaben, die sie nicht mehr allein bewältigen konnte.

Nun, mit den beiden Kindern, geniessen wir das Privileg, in einem so wunderbar renovierten Haus wohnen zu dürfen, schwärmt Sarah. Für sie, als hier Aufgewachsene, war es ein Heimkommen, für ihren Mann ein bewusster Entscheid, sich auf diese Wohnsituation einzulassen. Aber sie bereuen nichts! Im Gegenteil! Und der Zeitpunkt des Einzugs hätte idealer nicht sein können: Ana konnte wenige Tage später mit ihrem ersten Kindergartenjahr beginnen und hat, wie seinerzeit der Grossvater, bereits viele Freundschaften schliessen können.

## Die 10er Jahre bis heute

Milla (13) und Luke (11) Fankhauser leben seit 2012 im Grosselternhaus an der EA 9. Sie geniessen die schöne Lage inmitten der Natur mit der Aussicht auf den Gempen, dass es so ruhig ist und man den Vögeln zuhören kann. Sie schätzen den lockeren Umgang der Menschen untereinander. Jeder kennt jeden. Sie empfinden die WG als «Einheit» und haben gute Erinnerungen an erlebte Anlässe und Feste. Sie haben zahlreiche Kontakte zu Gleichaltrigen.

Das Spielen auf der Strasse ist immer noch möglich, obwohl es zu viele parkierte Autos hat. Einerseits kann man sich in den eigenen Garten zurückziehen, man kann dort auch allerhand anpflanzen, wenn man will, aber man kann auch die Kirsimatte mit all ihren Möglichkeiten nutzen: Das können Fussballmatches sein, Spontanpicknicks, Geburtstagsfestli oder sonst was. Leider hat der 47er Bus schon viele ihrer Fussbälle überfahren!

Weitere Vorteile sind die kinderfreundliche Atmosphäre, die nahe gelegene Primarschule und – nicht zu vergessen: Die Grossmutter, die auch hier wohnt und ihnen viele Jahre immer am Mittwoch ein feines Mittagessen gekocht hat, an dem auch eine Cousine samt Vater regelmässig teilgenommen haben. Und einmal, als alle vergessen haben, dass das Grosi nicht da ist (sie nahm am Erwachsenenausflug der WG teil), hat der Götti sie in ein Restaurant zu einer Pizza eingeladen! Das war super!

## **Fazit**

Das Haus an der Birseckstrasse 40 zeigt wunderbar den Wandel der Generationen zwischen 1943 und 2023. Da zog während vieler Jahre die Familie Kegel ihre vier Kinder gross, bevor in den 80er Jahren Tochter Ursula mit ihrem Mann und anfänglich zwei Töchtern das Haus übernahm. Ein drittes Mädchen gesellte sich bald dazu. 2020 zogen Ursula und Franz Holzer ins Gundeli, damit Tochter Nora mit ihrem Mann und den beiden Söhnen ins frisch sanierte Elternhaus einziehen konnten. Somit leben Moritz und Leo nun im Haus, in dem schon ihre Urgrosseltern gelebt haben. Ein Haus, eine Familie, vier Generationen. Das spricht für die Wohnqualität unserer WG!

Und die Generationen sind füreinander da. Tragen wir zu dieser Wohnqualität Sorge!

## **Die Entstehung der WG 1943 Jakobsberg – ein kurzer historischer Ausflug in die Vergangenheit**

**In einem einfachen Satz kann gesagt werden, dass die WG 1943 Jakobsberg im Zuge der damaligen Anstrengungen zur Erbauung der Siedlung Jakobsberg entstanden ist. Wie es dazu kam, wird in nachfolgender Zusammenfassung dargelegt.**

### **Die Anfänge**

Die ab 1943 in drei Etappen erbaute Siedlung Jakobsberg ist eine der bedeutendsten Basler Siedlungen der Nachkriegszeit. Der Bebauungsplan stammt von Hermann Baur, sowie alle Bauten der ersten Etappe. Diese gehört zu den frühesten Beispielen, der ab 1942 in der Schweiz aufgrund des starken Bevölkerungswachstums in grosser Zahl erstellten Siedlungen.

Als im Laufe des Jahres 1942 bekannt wurde, dass die Erbgemeinschaft Müller als Eigentümer des Jakobsberger Hofes dieses durch die herandrängende Stadt eingeengte landwirtschaftliche Gut zu verkaufen beabsichtigten, erkannte Direktor Dr. H. Küng von der Genossenschaftlichen Zentralbank diese einmalige Gelegenheit, eines der schönsten noch freien Baugelände der Bodenspekulation zu entziehen und durch genossenschaftliche Überbauung den Interessen der Allgemeinheit dienstbar zu machen. Die Absicht war, aufgrund eines genialen Erschliessungsplanes von Architekt Hermann Baur nach genossenschaftlichen Grundsätzen, den Boden zur Erstellung gesunder und zahlbarer Wohnungen für Familien aus Arbeiter- und Angestelltenkreisen weiterzugeben. Mitgründerorganisationen waren u.a. der Allgemeine Consumverein beider Basel (heute Coop) und die Wohngenossenschaft 1943 (damals noch ohne den Zusatz «Jakobsberg»).



## Die Finanzierung

Der Ankauf eines so umfangreichen Areals bedeutete naturgemäss ein grosses Risiko und bedurfte einer sorgfältigen Abklärung aller Verhältnisse und starkes Vertrauen in die Zukunft. Noch tobte der Krieg in der Welt, und niemand konnte dessen Ausgang voraussehen. Die Baumaterialien waren knapp und bei geringerer Qualität grösstenteils rationiert. Die zunehmende Wohnungsnot drängte jedoch zu einer Lösung, wurde doch für die nächsten drei Jahre in Basel mit einem weiteren Bedarf von rund 3'000 Wohnungen gerechnet.



Die Finanzierungsfrage wurde wesentlich erleichtert, dass der Grosse Rat am 10. Juni 1943 eine erste Subventionsvorlage der Regierung guthiess, die für den genossenschaftlichen Wohnungsbau besonders weitgehende Förderung vorsah. Zuzüglich Leistung der Eidgenossenschaft, der Bundessubvention, konnte mit einer Gesamtsubvention von 35 Prozent der Baukosten gerechnet werden.

## Die WG 1943 als Pionier

Als erster Interessent für Bauland hatte sich die Wohngenossenschaft 1943 angemeldet, die ausser ihren damaligen Siedlungen an der Allmendstrasse (heute Wohngenossenschaft Drei Linden) und an der Burgfelderstrasse (heute Wohngenossenschaft Burgfelderstrasse) nach den Plänen des Architekten Hermann Baur auf dem unteren Teil des Jakobsberges in einer ersten



Etappe 62 Einfamilienhäuser und in einer zweiten Etappe sieben Mehrfamilienhäuser zu erstellen beabsichtigte. Für diese Bauten konstituierte sie sich später zur «Wohngenossenschaft 1943 Jakobsberg».

Von Anfang an wurde statutengemäss der Grundsatz hochgehalten, unter Ausschluss jeglicher Spekulation das Land ungefähr zu Selbstkosten abzugeben, bei Einrechnung der tatsächlichen Erschliessungskosten und einer beschränkten Verzinsung des aufgewendeten Kapitals. In diesem Sinne wurde der Preis für die der

Wohngenossenschaft 1943 verkauften zwei Parzellen von 17'305 m<sup>2</sup> für die erste und 11'346 m<sup>2</sup> für die zweite Etappe auf Fr. 19.50 per m<sup>2</sup> festgesetzt!

## Das Allianzwapen bei der EA 24

Wie sicher schon von vielen Genossenschaftler\*innen bemerkt hängt an der Fassade der Liegenschaft Emil-Angst-Strasse 24 ein Stein. Auf dem sind die Initialen TR und GB und die Jahreszahl 1612 eingemeisselt. Darüber sind zwei Wappen. Die Frage stellt sich immer wieder, ob der Stein mit einem alten Haus an diesem Platz etwas zu tun hatte.

Gemäss diversen Quellen soll es sich um das Allianzwapen der Familien Ryff-Burckhardt handeln. Der Stein stammt vermutlich vom heute verschwundenen Schösschen Grossgundeldingen.



Im Jahr 1943 erwarb die Landgenossenschaft bekanntlich die Gebäude des sogenannten Hofguts Jakobsberg. Es lag auf diesem Areal am Rand des Jakobsberger Holzes und bestand um 1807 aus einem Wohnhaus, einer Scheune, einem Stall und einer Remise. Der Stein mit Wappen und Jahreszahl hing über der Einfahrt des damaligen Ökonomiegebäudes. An dieser Stelle entstand dann der heutige Wohnblock, welcher zusammen mit den anderen Mehrfamilienhäusern Ende 1945 bezugsbereit waren.

## Eine Anekdote aus der damaligen «Gartenverordnung»

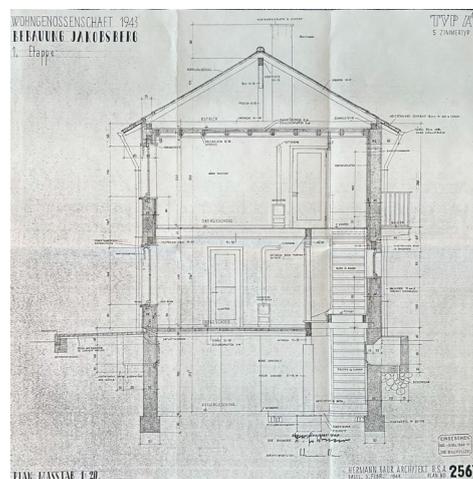
Aus einer Schrift «Das Dorf in der Stadt», von Walter Escher 1958 liest man folgendes:

*«Und doch zeigen gerade die kleinen Gärten, wie jeder Besitzer sich dem Schematismus entgegenstellt, ein Stück individueller Heimat sich schaffen möchte. Es kommt recht häufig vor, dass Miniaturanlagen entstehen, die dem heutigen Gartenideal mit Teichen, Steinbänken, Blumenrabatten usw. gleichen. Selbst die grossen als Kindertummelplätze geschaffenen Rasenflächen bei den Mehrfamilienhäusern sind durch verschiedene Mieter - gegen die Statuten der Genossenschaft zwar - umgestaltet worden: ein kleines Matterhorn mit Schweizerfähnchen, sorglich behütet von einer zierlichen Einfriedung ist heute noch nicht - trotz Einsprache - verschwunden. Der Ersteller hat es ja, wie er ausführte, «lediglich zur Verschönerung» am Rande des Rasens aufgestellt. Ein nicht weit davon entfernter Nachbar hat auf dem vor seiner Wohnung gelegenen Rasenplatz in löblicher Verschönerungssucht eine Masse von Sträuchern und kleinen Obstbäumen gesetzt und die ganze Anlage mit einem Fahnenmast und der Schweizerfahne gekrönt. Erst ein energischer Protest des Genossenschaftsvorstandes hat diesem Gartengestalten ein Ende gesetzt.»*

## Aufnahme in das «Inventar schützenswerter Bauten»

Mit der Festsetzung des Bebauungsplans Nr. 202 hat der Grosse Rat am 9. Januar 2013 beschlossen, dass der wertvolle Charakter der Siedlung im Vorderen Jakobsberg angemessen zu respektieren ist. In diesem Zusammenhang hat die Kantonale Denkmalpflege die für den Charakter der Siedlung wichtigen Bauten ins „Inventar der schützenswerten Bauten“ aufgenommen. Somit auch unsere Liegenschaften der WG. Was bedeutet dieser Status für uns?

Die Kantonale Denkmalpflege hat gemäss Denkmalschutzgesetz (DschG) den Auftrag, den Baubestand der Stadt kulturhistorisch zu bewerten und ein Inventar der schützenswerten Objekte zu führen. In diesem werden Gebäude von kultureller, geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung verzeichnet.



Inwiefern sich dies auf die Gestaltung allfälliger Ersatzneubauten in der Zukunft auswirken wird, wird sich noch weisen.

## Schlussbetrachtung

Was der Siedlung ihren ganz besonderen Reiz verleiht, ist die wohldurchdachte Gesamtplanung. Obwohl neun Genossenschaften an der Überbauung beteiligt waren, konnte ein einheitlicher Charakter gewahrt werden, ohne dass irgendein Teil oder das Ganze monoton wirken würde. Alte Baumbestände und Wäldchen lassen den ganzen Jakobsberg als Park erscheinen, in dem über 1300 Personen mit der Natur in enger Verbundenheit leben.

Der Jakobsberg ist ein leuchtendes Beispiel dafür, was genossenschaftlicher Weitblick und genossenschaftlicher Geist zu leisten imstande sind.

Wer gerne noch mehr über die Details zur Siedlung Jakobsberg und der Entstehung unserer WG nachlesen möchte, meldet sich bitte per E-Mail auf der Sekretariatsadresse. Wir haben noch ein paar vorrätige Exemplare im Archiv!

Quellenangaben:

- Siedlung Jakobsberg in Basel – von E. Stoll, herausgegeben von der Landgenossenschaft Jakobsberg 1956
- Das Dorf in der Stadt, von Walter Escher 1958
- «altbasel.ch\_geschichte» (<https://altbasel.ch/fragen/emil-angst-strasse-24.html>)
- Fotos aus dem WG Archiv

# Ausblick ins Jahr 2024

## Aktuelle Projekte

Den aufmerksamen Leserinnen und Lesern des Rückblicks werden nicht entgangen sein, dass die nachfolgenden Projekte auch im Jahr 2024 noch aktuell sein werden:

- Autoeinstellhalle (AEH) – Heimfall
- Zentralboiler für MFH (B 59, EA 29, EA 18, EA 20, EA 22, EA 24)
- Wärmekonzept – Gasheizungsersatz S6 / zG36
- Elektro-Ladestationen
- Statutenrevision

Über den Stand der einzelnen Projekte werden wir zu gegebener Zeit wieder berichten.

## Vision MFH / Sanierung oder Ersatzneubauten?

Das Thema ist nicht neu: der Vorstand hat sich schon seit längerer Zeit mit Zukunftsgedanken auseinandergesetzt. Vor allem im Bereich der Mehrfamilienhäuser der «alten WG» gibt es aus Vorstandssicht ein grosses Potential die heutigen, in die Jahre gekommenen Liegenschaften den aktuellen Bedürfnissen und Ansprüchen anzupassen. Wie und wann das genau geschehen soll, steht noch überhaupt nicht fest. Dennoch gilt es sich jetzt schon Gedanken darüber zu machen.

Darum haben wir unsere Architekten der Gruner AG damit beauftragt eine Bedarfsabklärung zu erarbeiten. Diese wird nachstehend wie folgt zusammengefasst:

### Ausgangslage / Ziel

Die Immobilien der Wohngenossenschaft 1943 Jakobsberg liegen im Perimeter des Bebauungsplans "Vorderer Jakobsberg" vom 19.01.2012, wovon im Teilbereich G die sieben Mehrfamilienhäuser liegen:

- MFH Birseckstrasse 59 (+ separate unterirdische Heizzentrale) (= 7 Wohnungen)
- MFH Emil-Angst-Strasse 18/20/22/24/29/35 (= 45 Wohnungen)
- Die Liegenschaften mit insgesamt 52 Wohnungen wurden in den Jahren 1943 / 1945 erbaut

Der Planungserimeter "Vorderer Jakobsberg" wurde 1943 vom Architekten Hermann Bauer als Gesamtareal entworfen und bildet bis heute ein Gesamtensemble mit hohem architektonischem Ausdruck. Die Liegenschaften wurden mit den Werkstoffen Backstein für die tragenden Wände und Holz für die Geschosdecken und Steildächer gebaut. Die Gebäudehüllen wurden in den Jahren 1998 / 1999 nach dem damaligen Stand der Bautechnik energetisch saniert. Die Sanierungen und Erneuerungen der Wohnungen erfolgten jeweils nach Bedarf und vornehmlich bei Mieterwechsel.

In der Konstellation der 62 Reihen-Einfamilienhäuser und der sieben Mehrfamilienhäuser mit Total 52 Wohnungen ermöglicht es den Bewohnern der EFH, im Alter innerhalb der WG und der gewohnten sozialen Umgebung in eine Wohnung zu wechseln und somit das EFH einer jungen Familie zu überlassen.

Die aktuellen baulichen Grundstrukturen der Mehrfamilienhäuser genügen in vielerlei Hinsicht nicht mehr den Anforderungen an das moderne Wohnen im Alter. Weiterhin ist es wünschenswert, auch in den Mehrfamilienhäusern grössere Wohnungen für Familien anbieten zu können. Der Vorstand befasst sich mit der strategischen Ausrichtung der eigenen Liegenschaften in der Zukunft. Es stellen sich Grundsatzfragen im Umgang mit der Bausubstanz über die nächsten 10 bis 15 Jahre hinaus. Nebst dem Raumangebot und der Funktionalitäten stellen sich heute auch Fragen zu den Themen Nachhaltigkeit und Energieeffizienz. Die

vielfältigen Fragestellungen bedürfen der detaillierten Abklärung, auf deren Erkenntnissen die zukunftsgerichtete Entwicklung der Immobilien weiter betrachtet werden kann.

## **Zukunftspotential**

### a) Neubauplanung

Das grösste Potential der Liegenschaften liegt in ihrer Lage. Mit einer Neubauplanung können alle baugesetzlich und gesellschaftlich geforderten Ansprüche erfüllt werden. Insbesondere wäre es eine Herausforderung das nachhaltige Bauen als Anspruch in den Vordergrund zu stellen. Der Wohnungsmix, Kleinwohnungen, Familienwohnungen, kann den künftigen Bedürfnissen angepasst werden. Einer Neubauplanung hat unter der Berücksichtigung der Rahmenbedingungen des gültigen Bebauungsplanes zu erfolgen, was eine enge behördliche Abstimmung bedeutet. Seitens Eigentümerschaft ist eine moderate Mehrausnutzung anzustreben.

### b) Kernsanierung

Bei einer Kernsanierung würden die Bausubstanz «ausgehöhlt» bei gleichzeitigem Stehenlassen der Umfassungsmauern. Die innere Struktur kann dann neu aufgebaut werden. Der Vorteil liegt darin, dass das äussere Erscheinungsbild nicht, oder nur geringfügig verändert wird – Liftanbau. Der Nachteil sind die beschränkten räumlichen Anpassungsmöglichkeiten an die inneren Grundrissstrukturen. Die heutigen Abmessungen an Raumanforderungen (Rollstuhl-Gängigkeit, Erschliessungsschächte, Brand- und Schallschutz) bedingen ein Mehrmass.

## **Wie geht es weiter?**

Anfangs 2024 haben wir erfahren, dass unser Regionalverband aus Anlass des im Jahr 2026 stattfindenden 100-Jahr-Jubiläum einen Studienwettbewerb mit interessierten Wohngenossenschaften durchführen und Lösungsmöglichkeiten aufzeigen möchte.

Drei bis fünf Architekturbüros werden Ideen ausarbeiten und das Ziel ist es, die Pläne und Bebilderungen der Studienergebnisse an einer Ausstellung im Schweizerischen Architekturmuseum (SAM) ab November 2025 zu präsentieren. Der Vorstand hat sich in Absprache mit Gruner AG entschieden, sich für diesen Wettbewerb anzumelden. Anlässlich der Generalversammlung des Regionalverbandes vom 14. Mai 2024 werden wir dann erfahren, mit welchen Wohngenossenschaften der Studienwettbewerb durchgeführt wird und ob wir dabei sein werden.

Wir sind überzeugt, dass unser Projekt eine interessante, höchst anspruchsvolle und herausfordernde Aufgabe darstellen wird. Dies vor allem auch aufgrund der behördlichen Auflagen im Rahmen des aktuellen Bebauungsplanes. Es würde uns sehr freuen, wenn unsere Bewerbung berücksichtigt würde. Weitere Informationen dazu werden folgen.



# Schlusswort

Haben Sie sich schon einmal Gedanken gemacht, dass ein Jahresbericht mit KI also der «künstlichen Intelligenz» erstellt werden könnte? Als ich auf Seite 47 angekommen bin, kam so eine wilde Idee auf ... ginge das nicht schneller, wenn ... ? Nur, was käme dabei heraus? Vielleicht steht plötzlich etwas im Bericht, das gar nichts mit unserer WG zu tun hat. Oder die Namen des Vorstandes sind komplett andere Personen ... Vorstellungen, die auch Angst machen. Einer «Maschine» blindlings zu vertrauen? Natürlich könnte man jetzt fragen, ob im vorliegenden Bericht auch alles so drinsteht, wie es wirklich ist und der Realität entspricht.

Der grosse Unterschied dabei: Sie könnten es nachprüfen, z.B. wenn Sie an der GV teilnehmen und dort Fragen stellen. Haben Sie sich für die GV schon angemeldet?

Im allgemeinen Verständnis unter den Vorständen der Wohngenossenschaften bedeutet Frühlingszeit gleich GV-Zeit. April und Mai sind gespickt mit Einladungsterminen von befreundeten Wohngenossenschaften, wo man sich gegenseitig auch über die aktuellen Projekte und Problemstellungen austauschen kann. Das vergangene Jahr wird an einer Generalversammlung geschäftsmässig offiziell abgeschlossen, verbunden mit dem Ausblick ins neue Jahr und der Hoffnung, dass das nächste Jahr sicher besser wird.

Gefühle von Umschwung kommen auf. Erneuerungen, Visionen werden thematisiert. Dabei ist es enorm wichtig die Aktivitäten zu konsolidieren und Prioritäten zu setzen. Eine oft unterschätzte Tätigkeit, weil dies Entscheidungen abverlangt, die auch mit Kompromissen verbunden sind. Die Wunschliste ist oftmals länger als uns lieb ist. Ein mitunter schwieriges Unterfangen, aber unerlässlich, um Kapazitäten und Energien in Einklang zu bringen.

Den aufmerksamen Leserinnen und Lesern des Jahresberichtes dürfte demnach nicht entgangen sein, wie viele – natürliche und definitiv nicht künstliche -Themen bei uns auf der Agenda stehen. Das aktuelle Berichtsjahr steht darum bewusst unter der Zielvorgabe die aktuellen Projekte zu Ende zu führen, ohne den Blick in die Zukunft komplett aus den Augen zu verlieren.

Schlussendlich stand das Jahr 2023 auch unter dem Stern des 80igsten Geburtstages der WG. Leider war es letztes Jahr aus terminlichen Gründen nicht mehr möglich dies gebührend mit einem kleinen Fest zu feiern. Was nicht heisst, dass wir dies nicht nachholen könnten. Haben Sie die zündende Idee, um ein solches Fest auf die Beine zu stellen? Der Vorstand nimmt gerne Ideen entgegen, melden Sie sich.

Bei dieser Gelegenheit möchte ich mich bei meiner Vorstandskollegin und meinen Vorstandskollegen ganz herzlich für ihre hervorragende Unterstützung im letzten Jahr bedanken.

Zu guter Letzt dankt der Präsident allen Genossenschaftler\*innen, die sich in irgendeiner Form für unser Gemeinwesen engagieren und aktiv am Genossenschaftsleben teilnehmen, ebenso herzlich.

Auf weiterhin spannende und interessante Erlebnisse in den Kreisen unserer schönen und erhaltenswerten Wohngenossenschaft.

April 2024



Urs Stebler, Präsident

# Protokoll

Protokoll der 81. ordentlichen Generalversammlung der  
**Wohngenossenschaft 1943 Jakobsberg**

vom 5. Mai 2023, 20.00 Uhr im Saal der Tituskirche, Im Tiefen Boden 75, 4059 Basel

---

## Begrüssung

Kurz nach 20.00 Uhr eröffnet der Präsident, Urs Stebler, im grossen Saal der Tituskirche die 81. ordentliche Generalversammlung und begrüsst die anwesenden Genossenschafterinnen und Genossenschafter ganz herzlich.

Der Präsident lässt verlauten, dass er sich zusammen mit seinen Vorstandskollegen sehr über das zahlreiche Erscheinen an der GV freut. Auch dieses Jahr wird im Anschluss an den offiziellen Teil ein Nachtessen offeriert, welches von der GAW, der Gesellschaft für Arbeit und Wohnen, zubereitet und serviert wird.

Der Präsident freut sich folgende Gäste begrüssen zu können.

- Herr Jürg Fink und Frau Carolin Gerber – Gruner Generalplanung AG
- Herr Marco Waser – Mitglied des Verwaltungsrates der AGAG (Autoeinstellhalle Giornicostrasse AG)
- Frau Viktoria Rüegg – Wohnbau-Genossenschaft Nordwest (wgn)
- Herr Ezio Alba – Revisor von der Testor Treuhand AG

Die Gäste werden mit einem herzlichen Applaus von den Anwesenden begrüsst.

Folgende Gästen haben sich abgemeldet:

- Herr Jörg Vitelli, Verbandspräsident Wohnbau Genossenschaften Nordwestschweiz
- Frau Michaela Collins, Verwaltungsratspräsidentin der AGAG (Autoeinstellhalle Giornicostrasse AG)
- Herren Norbert Humm und Peter Bahnan, Wohnbau-Genossenschaft Nordwest (wgn)
- Herr Richard Schlägel, Finanzberater der Oxifina AG
- Herr Szabolcs Gödri, Präsident WG Gempenblick

Auch dieses Jahr verkündet der Präsident eine kurze Vorschau auf die Generalversammlung in Versform:

*Vyl Veränderige - en asträngends Johr  
Es kunnt mr als wie kürzer vor  
Und dien scho wider über d WG brichte  
Mit ganz vyyle divärse Gschichte  
Über Aläss, Projägg und Wahle  
Über Revisionsbricht und Johreszahle  
Über Plään wo in dr Zuekunft liige  
Und denn dien mr ässe – ganz gediige  
Au das Johr stoht in dr Kuchi barat  
D GAW - mit feynem Broote und Salat  
Jetzt isch es schön still, das isch famoos  
Also denne .... leege mr loos.*

Der Präsident stellt fest, dass die Generalversammlung rechtzeitig und statutengemäss einberufen worden ist. Er fragt nach, ob die Anwesenden gemäss Stimmrechtsausweis und gegebenenfalls gegen die ausgefüllte Vollmacht alle Wahlzettel erhalten haben. Er bittet die Anwesenden, während der Versammlung auf Zwischengespräche zu verzichten, so dass er möglichst effizient

durch das Programm führen kann. Im Weiteren bittet er, in der Pause draussen keinen grossen Lärm zu machen und dankt im Voraus für die Rücksichtnahme.

Es sind 76 Stimmberechtigte anwesend. Das absolute Mehr beträgt 39 Stimmen.

Als **Stimmzähler** werden Frau Severine Coelho, B53 und Herrn Daniel Solinger, B33 vorgeschlagen und von der Versammlung einstimmig gewählt.

## **Vorstand**

Die folgenden Vorstandsmitglieder sind anwesend: Urs Stebler, Präsident, Andreas Vogt, Vizepräsident und Kassier, Ellen Reift, Sekretärin, die Verwaltungskommissionsmitglieder Daniel Schmutz und Sebastian Zumkehr. Entschuldigt ist das Verwaltungskommissionsmitglied Beat Brunold.

## **Vertretungen:**

### **Vertreten werden:**

Herr Matthias Gally, Heuschlugge 2, Rodersdorf  
Herr Beat Brunold, B 22  
Herr Mohamed Najji, B 30  
Herr Markus Werner, EA 25  
Frau Arlette Fiechter, EA 22  
Frau Andrea Räuchle, EA 24  
Frau Manjit Welti, EA 20  
Frau Cornelia Sacher, B 38  
Herr Francisco Del Rio, EA 19  
Herr Nils Herzig, B 15  
Frau Silja Dalla Libera, EA 20  
Frau Erika Hartmann, EA 22  
Herr Abdullah Al-Marzouqi, EA 24  
Frau Fidan Ari, EA 29  
Frau Tatjana Leka, B 21  
Frau Ruth Maurer, EA 35

### **durch:**

Herr Andreas Vogt, B 28  
Herr Daniel Schmutz, B 34  
Herr David Grütter, EA 17  
Herr Christian Flierl, B 3  
Frau Prisca Stümpges, EA 20  
Herr Armin Saner, B 20  
Herr Christian Kaup, B 11  
Frau Mathilde Ritzmann, EA 35  
Frau Marianne Waldmeier, B 4  
Herr Werner Jenni, B 19  
Frau Mirjam Dalla Libera, B 51  
Frau Margrith Thomann, EA 22  
Frau Evelyne Morf, EA 35  
Frau Yesil Ari, EA 29  
Frau Mirjam Zumkehr, B 23  
Herr Hansjörg Ott, B 55

Es sind total 16 Genossenschafter durch andere vertreten worden.

## **Entschuldigungen:**

Frau Stefanie Blum, B 39  
Herr Thomas Bretscher, B 40  
Herr David Broecker, zG 36  
Herr Beat Fankhauser, EA 9  
Herr Andreas Furrer, EA 35  
Frau Elma Furrer, EA 22  
Frau Beatrix Ilg, B 59  
Frau Mirta Isenhardt, B 42  
Frau Andrea Jakob, EA 24  
Herr Peter Jani, EA 35  
Frau Lilo Käch, EA 35  
Frau Anna Kaiser, EA 20  
Herr Vassilios Karanatsios, EA 18  
Frau Annemarie Löw, EA 29  
Herr Jörg Lüscher, EA 29  
Herr Urs Lutz, Hirzbrunnenstr. 193, Basel

Herr Willy Metthez, B 6  
Frau Silvia Mihalykövi, B 9  
Frau Annik Nanchen, zG 36  
Herr Peter Oravec, EA 13  
Frau Heidi Ponacz, EA 22  
Frau Priska Schöni, EA 5  
Herr Thomas Sonderegger, B 27  
Herr Stephan Stocker, B 8  
Herr Walter Suter, B 59  
Herr Andy Theuer, EA 23  
Frau Irma Theuer, EA 22  
Frau Andrea Thomann Bucher, B 41  
Frau Ursula Wagner, EA 20  
Herr Martin Weber, EA 24  
Frau Maria Kleiner, B 37

Es haben sich 31 Genossenschafter entschuldigt.

## **Abwesende:**

Von 18 Genossenschafter haben wir keine Rückmeldung erhalten (weder An- noch Abmeldung).

## **Mutationen:**

### **Todesfälle:**

Im Berichtsjahr sind folgende Todesfälle zu verzeichnen:

- Herr Istvan Ponacz, verstorben am 27.7.2022, gewohnt in der Emil-Angst-Strasse 22
- Unser früheres Vorstandsmitglied und Verwaltungsausschuss-Mitglied vom Hilfsverein Herr Carlo Figini, verstorben am 8.9.2022, gewohnt in der Emil-Angst-Strasse 35
- Frau Maria Mihalykövi, verstorben am 20.12.2022, gewohnt in der Emil-Angst-Strasse 18

Mit einer Schweigeminute gedenkt die Versammlung der verstorbenen Genossenschafter.

### **Auszüge und Zuzüge:**

Im Jahr 2022 waren folgende Neuzuzüge zu verzeichnen:

- 15.01.2022 Heidi Ott + Brigitte Eggenberger S6
- 01.03.2022 Nicolas + Michèle Gerig EA35
- 16.03.2022 Patrick Waldspühl + Kerstin Weiss S6
- 01.05.2022 Dominique Cabernard + Jalil Hashemi EA35
- 16.09.2022 Hannes + Dane Rüttimann, B35
- 01.11.2022 Peter Märklin + Gabriele Gertz Märklin, EA20
- 16.11.2022 Ronja Bs Schaden + Marcel Suleiman, S6

Im aktuellen Jahr 2023 sind folgende Neueinzüge vorgesehen:

- 01.08.2023 Mateo + Sarah Sacchetti (Stacher)

Der Präsident bittet die anwesenden neuen Genossenschafter kurz aufzustehen. Sie werden mit einem Applaus begrüsst. Urs Stebler heisst die Neuzugezogenen herzlich willkommen und wünscht ihnen viel Freude am neuen Wohnort.

## **Traktanden**

Es gibt keine Einwände zur Traktandenliste:

1. Protokoll der 80. ordentlichen Generalversammlung vom 6. Mai 2022
2. Jahresbericht und Jahresrechnung (exkl. Hilfsverein)
3. Wahlen
  - a) Vorstand
  - b) Rekurskommission
4. Festsetzung der Vorstandsentschädigung mit Antrag zur Erhöhung
5. Antrag zur Einsetzung einer Kommission für die Statutenrevision der WG 1943 Jakobsberg
6. Absegnung der Statutenänderung des Hilfsvereins durch die GV der WG 1943 Jakobsberg
7. Wahl von zwei Revisoren für den Hilfsverein (Bestätigung)
8. Jahresrechnung Hilfsverein
9. Anträge von GenossenschafterInnen
10. Diverses

Urs Stebler erläutert das Abstimmungs- und Wahlprozedere und zeigt auf einer Folie auf, wer abstimmen und wählen darf (Statuten § 18) und wie die rechtlichen Grundlagen (Obligationenrecht Artikel 886) bezüglich Vertretungen aussehen.

## **1. Protokoll der 80. ord. Generalversammlung vom 6. Mai 2022**

Das Protokoll auf Seiten 31 bis 38 im Jahresbericht, wird ohne Enthaltungen einstimmig gutgeheissen und genehmigt.

## **2. Jahresbericht und Jahresrechnung (exkl. Hilfsverein)**

Als erstes wird über den Jahresbericht des Präsidenten auf Seiten 3 bis 12 und 24 bis 30 der Broschüre befunden. Urs Stebler dankt seiner Kollegin und seinen Kollegen für die Mithilfe beim Erstellen des Berichtes und für das Zusammentragen diverser Berichte und Angaben.

Der Präsident macht noch folgende ergänzende Anmerkung zum Jahresbericht:

Das Titelblatt der diesjährigen Ausgabe des Jahresberichtes wurde erstmals mittels eine Wettbewerbs erkoren. Der Gewinner ist David Reift von der EA 35 und erhält ein kleines Präsent.

Es gibt keine weiteren Fragen oder Wortmeldungen zum Jahresbericht. Der Jahresbericht wird daraufhin ohne Enthaltungen einstimmig genehmigt.

Als nächstes stehen Bilanz und Jahresrechnung, sowie der Vorschlag des Vorstands bezüglich der Verwendung des Betriebsüberschusses per 31. Dezember 2022 (Jahresbericht, Seiten 14 bis 20) zur Abstimmung.

Davor erwähnt der Präsident, dass wir anlässlich der letzten Generalversammlung entschieden haben, im Finanzbereich mit verschiedenen Partnern zusammenzuarbeiten. Es sei ihm wichtig, hier etwas ausführlicher darüber zu berichten. Die Ausführungen betreffen die folgenden Bereiche:

- Operatives Geschäft (Buchhaltungsführung) durch die wgn / Frau Viktoria Rüegg
- Finanzplanung (Hypotheken, Finanzierung) durch die Oxifina / Herr Richard Schlägel
- Revisionsstelle durch die Testor Treuhand AG / Herr Ezio Alba

Im Weiteren erklärt der Präsident die Entflechtung des Gesamtpfandrechtes – d.h. die Aufteilung des Pfandrechtes auf die einzelnen Parzellen - anhand des Siedlungsplanes. Im Weiteren verweist er auch auf die Erklärungen im Jahresbericht auf Seiten 11 – 12.

Herr Hansjörg Höhener fragt, wie die Vergabung der Höhe der Hypotheken auf die Liegenschaften erfolgt und wer dies entscheidet. Antwort: Die Aufteilung wurde in Zusammenarbeit mit unserem Finanzberater vorgenommen. Über die Höhe der Hypotheken und Berücksichtigung der Finanzinstitute entscheidet der Vorstand gemäss seinem statutarischen Mandat wie bisher.

Herr Hansjörg Höhener stellt eine weitere Frage, ob die AEH (Autoeinstellhalle) auch in diesem Grundpfandrecht berücksichtigt ist. Antwort: Nein, das ist eine separate Geschichte.

Die Jahresrechnung der Wohngenossenschaft 1943 Jakobsberg wurde erstmals durch die Testor Treuhand AG revidiert (siehe Bericht der Revisionsstelle auf Seite 13 im Jahresbericht). Diese wurde anlässlich der letzten Generalversammlung für drei Jahre gewählt.

Die Jahresrechnung wird anschliessend von der Versammlung ohne Enthaltungen einstimmig gutgeheissen.

Der Präsident stellt fest, dass mit der Annahme der Jahresrechnung dem Vorstand Décharge erteilt wird. Er dankt den Genossenschafterinnen und Genossenschaffern für das Vertrauen, das sie mit der genehmigten Jahresrechnung dem Vorstand entgegenbringen.

### **3. Wahlen**

#### *a) Vorstand*

Der Präsident beantragt der Generalversammlung die Wahlen der Vorstandsmitglieder offen und nicht, wie in den Statuten vorgesehen, geheim, durchzuführen. Der Antrag wird von der Generalversammlung mit einer Enthaltung gutgeheissen.

Es sind 76 Stimmberechtigte inklusive Vertretungen anwesend. Das absolute Mehr beträgt 39 Stimmen.

Urs Stebler, übergibt das Wahlgeschäft an den Vizepräsidenten Andreas Vogt.

Wie im Jahresbericht auf der Seite 4 berichtet wurde, stehen zwei Wiederwahlen auf dem Programm. Es handelt sich um den Präsidenten Urs Stebler und um das Verwaltungskommissionsmitglied Beat Brunold für eine weitere Wahlperiode von 3 Jahren.

Auf Seite 4 des Jahresberichtes wurde bereits ausführlich Werbung für die zwei Kandidaten zur Wiederwahl gemacht. Es gibt keine anderen Vorschläge aus der Versammlung.

Urs Stebler verlässt während der Wahl den Saal.

#### **Wahlresultate:**

- Urs Stebler wurde von der Generalversammlung mit 76 Stimmen einstimmig gewählt.
- Beat Brunold wurde von der Generalversammlung mit 76 Stimmen einstimmig gewählt

Der Präsident, Urs Stebler, bedankt sich für die Wiederwahl und das ihm entgegengebrachte Vertrauen. Ebenso gratuliert er Beat Brunold zum grossartigen Wahlergebnis und dankt den Genossenschafterinnen und Genossenschaffern für das Vertrauen, das sie den Gewählten entgegenbringen. Die beiden wiedergewählten Vorstandsmitglieder nehmen die Wahl an. Die Versammlung bedankt sich mit einem grossen Applaus.

#### *b) Rekurskommission*

Nach dem letztjährigen Rücktritt von Madeleine Blum aus der Rekurskommission, konnte für diese Vakanz eine Nachfolgerin gefunden werden. Es ist dies Frau Miriam Dalla Libera von der B 51, welche vom Vorstand zur Wahl vorgeschlagen wird. Es gibt keine Nominierungen von weiteren Kandidatinnen oder Kandidaten.

Der Vorstand stellt überdies den Antrag, dass die Wahl wie im letzten Jahr offen durchgeführt wird. Es gibt dazu keine Wortmeldungen.

Frau Miriam Dalla Libera wurde von der Versammlung einstimmig gewählt.

### **4. Festsetzung der Vorstandsentschädigung**

Der Präsident erklärt den Antrag des Vorstandes zwecks Erhöhung der Vorstandsentschädigung wie folgt:

- Der Vorstand beantragt eine Erhöhung der Vorstandsentschädigung von CHF 64'000 (Budget 2022) auf CHF 84'000 (Budget 2023)

#### **Begründung**

Erhöhte Anforderungen und Mehraufwand in der Verwaltungstätigkeit u.a. durch Projekte und Spezialaufgaben wie

- Heizungsersatzlösungen S6 / zG 36
- IWB-Wasserdruckanpassungen
- Errichten von E-Ladestationen
- AEH-Baurechtszinsverlängerung

- Optimierungen im Finanzbereich (z.B. Entflechtung des Gesamtpfandrechtes auf unseren Liegenschaften)
- Massnahmen aufgrund Anpassung des Datenschutzgesetzes
- Etc.

Im Weiteren hat der Vorstand festgestellt:

- Die Anforderungen seitens Ämtern und Behörden sind gestiegen und erfordern vermehrt Präsenzzeiten während der üblichen Arbeitszeit der Vorstandsmitglieder
- Das Verhältnis von Aufwand (Verwaltungstätigkeit) und Ertrag (heutige Entschädigung) steht im Ungleichverhältnis, insbesondere im Vergleich zu den von der WG vergüteten Ansätzen für Helfer\*innen der WG
- Es soll ein Anreiz geschaffen werden, einen zukünftigen Vorstandsposten auch auf finanzieller Seite attraktiver zu machen.

Der Vorstand empfiehlt den anwesenden Genossenschafter\*innen diesem Antrag zuzustimmen.

Urs Stebler fragt nach, ob es zu diesem Antrag Fragen oder Wortmeldungen gibt.

Werner Jenni von der B 19 meldet sich zu Wort: Eigentlich wäre es an den Genossenschaftern, dem Vorstand für die grosse Arbeit zu danken und diesen Antrag zu stellen. Nun hat es der Vorstand vorgebracht. Er unterstütze diesen Antrag vollumfänglich und möchte sich für die enorme Arbeit seitens des Vorstandes herzlich danken.

Der Präsident bedankt sich für diese Worte. Peter Ruch, von der B 18, meldet sich ebenfalls zu Wort: Er habe sich zwar geschworen, dass er als Alt-Präsident nie mehr etwas an einer GV sagen würde, aber jetzt müsse er es doch. Er kenne die Situation genau aus seiner Amtszeit und er wisse, dass die Aufgaben noch umfassender und komplizierter geworden sind. Die Erhöhung sei völlig gerechtfertigt und er erwarte von der Versammlung, dass dieser Antrag ohne eine einzige Gegenstimme angenommen wird.

Der Präsident bedankt sich auch bei Peter Ruch für die netten Worte. Es wurden danach keine weiteren Wortmeldungen verlangt und schritt zur Abstimmung.

Dieser Antrag wurde einstimmig angenommen.

Der Präsident dankt den Stimmberechtigten für ihre Zustimmung zur Vorstandsentschädigung. Er wertet das Resultat als Anerkennung und Dank an den Vorstand und sein Engagement und versichert, der Vorstand wisse dies zu schätzen.

Im Anschluss an das Traktandum Festsetzung der Vorstandsentschädigung bedankt sich Urs Stebler bei seinen Vorstandskollegen und seiner -kollegin für ihren enorm grossen Einsatz, den sie im vergangenen Jahr für die Genossenschaft geleistet haben. Er hebt auch die ausgezeichnete Zusammenarbeit im Team hervor.

Urs Stebler dankt ebenso den Partnerinnen und Partner der Vorstandsmitglieder für das Verständnis, welches sie jedes Jahr der Vorstandstätigkeit entgegenbringen.

Im Weiteren dankt der Präsident allen Genossenschafterinnen und Genossenschaftern, die sich immer wieder in irgendeiner Form für die Wohngenossenschaft einsetzen und bittet um einen verdienten, grossen Applaus.

## **5. Antrag zur Einsetzung einer Kommission für die Statutenrevision der WG 1943 Jakobsberg**

Der Vorstand der Wohngenossenschaft 1943 Jakobsberg stellt gemäss Art. 25, 1. Absatz den Antrag eine Kommission für eine Statutenrevision der WG 1943 Jakobsberg einzusetzen.

§ 25 Die Generalversammlung ist befugt, einen Antrag auf Revision der Statuten mit Zustimmung von **zwei Dritteln der anwesenden Mitglieder erheblich zu erklären**. Die Änderungen sind vom Vorstand oder einer Spezialkommission vorzubereiten.

Die Kommission setzt sich aus Vorstandsmitgliedern zusammen.

Um diesen Antrag erheblich zu erklären, ist die Zustimmung von zwei Dritteln der anwesenden Mitglieder verlangt. Der Vorstand empfiehlt den anwesenden Genossenschafter\*innen diesem Antrag zuzustimmen.

Die neue Fassung der Statuten werden anlässlich einer ordentlichen bzw. ausserordentlichen Generalversammlung durch diese Kommission den Genossenschafter\*innen zur Abstimmung vorgelegt werden.

Der Antrag wurde einstimmig angenommen.

## **6. Absegnung der Statutenänderung des Hilfsvereins durch die GV der WG 1943 Jakobsberg**

Die Statutenänderungen in der GV-Einladung beigelegten Dokument zu Traktandum 6 wurden anlässlich der a.o. Vereinsversammlung des Hilfsvereins vom 20.3.2023 einstimmig angenommen.

### **Warum wurde diese Änderung vorgenommen?**

- Gemäss alter Fassung: Durchführung der Revision durch die gleiche Revisionsstelle wie bei der WG 1943 Jakobsberg (= Testor Treuhand AG)
- Revisionsaufwand und Honorar stehen nicht im Verhältnis gegenüber den jährlichen Einnahmen (Spenden und Zinsertrag)

### **Was wurde geändert?**

- Artikel 3, Absatz 4:
  - 4.a) Zur Prüfung der Jahresrechnung wird von der Vereinsversammlung eine Revisionsstelle gewählt. Sie besteht aus zwei Rechnungsrevisoren, die auf die Dauer eines Jahres gewählt werden. Eine Wiederwahl ist möglich. Die Rechnungsrevisoren dürfen weder Mitglieder des Vereins noch Mitglieder des Verwaltungsausschusses sein.*
  - 4.b) Der Abschluss der Jahresrechnung wird durch mindestens 2 (zwei) Revisoren gemäss 4.a) geprüft. Die Jahresrechnung des Hilfsvereins wird von der Vereinsversammlung des Hilfsvereins zur Kenntnis genommen. Die Generalversammlung der Wohngenossenschaft 1943 Jakobsberg genehmigt die Jahresrechnung des Hilfsvereins abschliessend.*

Der Vorstand der WG 1943 Jakobsberg empfiehlt der Generalversammlung die vorgenannten Statutenänderungen des Hilfsvereins in dieser Form abzusegnen (einfaches Mehr der anwesenden Genossenschafter\*innen).

Die Statutenänderung des Hilfsvereins wurden durch die Generalversammlung der WG 1943 Jakobsberg einstimmig abgesehnet.

## **7. Wahl von zwei Revisoren für den Hilfsverein (Bestätigung)**

Die folgenden Revisoren wurden anlässlich der a.o. Vereinsversammlung des Hilfsvereins vom 20. März 2023 einstimmig für ein Jahr (rückwirkend zur Durchführung der Revision 2022) gewählt.

- Hansjörg Ott, B53
- Jaime Gil, B59

Der Vorstand beantragt, die Wahl der beiden Revisoren durch die GV der WG 1943 Jakobsberg absegnen zu lassen (einfaches Mehr).

Die Wahl der beiden Revisoren des Hilfsvereins wurde durch die Generalversammlung der WG 1943 Jakobsberg einstimmig abgesehnet.

## 8. Jahresrechnung Hilfsverein

Ebenfalls abgestimmt wird über die Jahresrechnung des Hilfsvereins (Jahresbericht, Seite 22).

Der Präsident erläutert die Jahresrechnung und erklärt den grösseren Verlust im Berichtsjahr wie folgt:

- Mehrheitlich aufgrund tieferer Bewertung des Anlageportfolios und der damit zusammenhängenden Wirtschaftslage
- Die Finanzexperten erklären dies wie folgt:

### Ein wenig erfreuliches Anlagejahr an den Finanzmärkten

- *Beeinflussung der Finanzmärkte von mehreren globalen Ereignissen*
- *Folgen der Corona-Pandemie mit erheblichen Einschränkungen auf die wirtschaftliche Tätigkeit*
- *Einmarsch russischer Truppen in die Ukraine*
- *Steigenden Energiepreisen, anhaltenden Lieferkettenproblemen*
- *Einer weltweit anziehenden Inflation und steigenden Leitzinsen, die ihrerseits zu einer Verlangsamung der globalen Nachfrage und des Wirtschaftswachstums beitrugen.*
- *Daraus ergaben sich tiefere Aktienbewertungen und auch bei Obligationen führten die Zinserhöhungen dazu, dass deren Bewertungen sanken.*

Im 1. Quartal 2023 hat sich die Situation um rund CHF 5'000 wieder ein wenig «erholt». Die Lage bleibt jedoch nach wie vor sehr volatil und muss genau beobachtet werden.

Die Jahresrechnung wurde von den Revisoren, Hansjörg Ott und Jaime Gil revidiert (Jahresbericht, Seite 23). Der Präsident bedankt sie bei den beiden Revisoren für ihre wertvolle und seriöse Arbeit.

Die Jahresrechnung wird anschliessend von der Versammlung ohne Enthaltungen einstimmig gutgeheissen.

## 9. Anträge von Genossenschafterinnen und Genossenschaftern

Es sind keine Anträge eingegangen.

## 10. Allfälliges

### 10.1. Mitteilungen des Vorstands:

#### Velounterstände für Mehrfamilienhäuser

Im Jahresbericht auf Seite 9 wurde über den aktuellen Stand informiert. Urs Stebler fasst nochmals die wichtigsten Punkte betreffend der nächsten Schritte zusammen:

- Ablauf der Baubewilligung per 31.8.2023
- Der Vorstand wird nach der GV eine Evaluierung für weitere Velohäuser vornehmen
- Information über eine allfällige Weiterführung der Velohäuserbauten folgt

#### AEH – Erneuerung Baurechtsvertrag / Aktueller Stand:

Auf Seite 10 im Jahresbericht konnte nachgelesen werden, wie der Stand betreffend der Verlängerung des Baurechtsvertrages für die AEH aussieht. Der Präsident erläutert nochmals die wichtigsten Punkte:

- Alle Unterlagen wurden bei Immobilien Basel-Stadt eingereicht
- Die Zustandsanalyse für das 1. und 2. UG (obere und untere Halle) von Gruner AG liegt vor und wurde gemeinsam (Gruner, WG, AGAG) besprochen.
- Unklare Situation für das 3. UG (Zivilschutz) – wie geht es dort weiter?

- Gemeinsame Sitzung mit Vertretern der WG 1943 Jakobsberg und AGAG, sowie Vertretern der Immobilien Basel-Stadt und dem Zivilschutz ist geplant.

Der Vorstand wird zu gegebener Zeit über die weiteren Schritte informieren

### **Heizungserweiterung Seltisbergerstrasse 6 / zur Gempenfluh 36**

Auch dieses Thema wurde im Jahresbericht auf Seite 28 ausführlich erwähnt. Die Kernpunkte wurden der Versammlung nochmals erläutert:

#### Ausgangslage

- Problematik der angekündigten Mangellage für Gasheizungen
- Beauftragung von Gabriel Borer von Waldhauser + Hermann (Energie- und Nachhaltigkeitsberatung) zwecks Erstellung eines Konzeptes betreffend «Sanierung Wärmeerzeugung»

#### Aufgabenstellung

- MFH Mehrfamilienhäuser Seltisbergerstrasse 6 (S6) und Zur Gempenfluh 36 (ZG 36) werden durch eine Gasheizung mit Wärme versorgt.
- Erstellung eines Energiekonzeptes, welches verschiedene Möglichkeiten der Wärmeerzeugung gegenüberstellt und bewertet.

#### Gesetzliche Rahmenbedingungen

- Aktuelles Energiegesetz fordert, dass fossile Wärmeerzeugungen durch ein erneuerbar betriebenes Heizsystem zu ersetzen sind, sofern dies technisch möglich ist und nicht zu Mehrkosten führt.

#### Interpretation der Ergebnisse

- Varianten wurden neben ökonomischen und ökologischen Parametern auch auf deren energetische Zielerreichung untersucht und bewertet.
- Das Konzept wurde mittlerweile erstellt, welches der Vorstand im Mai 2023 mit Gabriel Borer von Waldhauser + Hermann besprechen wird.

Weitere Informationen vom Vorstand folgen zu gegebener Zeit.

Im Weiteren erwähnt der Präsident noch die folgenden Themen (Jahresbericht Seiten 28 und 29), welche den Vorstand im Jahr 2023 beschäftigen wird:

### **Zentralboiler MFH**

- Beauftragung von Gabriel Borer von Waldhauser + Hermann
- Machbarkeitsstudie bezüglich der Umsetzung von Zentralboilern in den MFH
- Analyse wurde inzwischen erstellt und wird zusammen mit den Firmen Behrend, Ari, Schachenmann und Waldhauser + Hermann im Detail besprochen
- Weitere Informationen folgen

### **E-Mobilität Zur Gempenfluh / Emil-Angst-Strasse**

- Aufgleisung in Zusammenarbeit mit der IWB bezüglich möglichen Ladestationen in der Zur Gempenfluh und Emil-Angst-Strasse
- Begehung am 23. März 2023 einem Vertreter der IWB und unserem Vorstandsmitglied Daniel Schmutz
- Die erhaltene Offerte wird der Vorstand anlässlich der nächsten Vorstandssitzung nach der GV behandeln

### **Statutenrevision**

- Dieses Thema wird im Jahr 2023 mit hoher Priorität weiterverfolgt werden
- Ambitioniertes Ziel, die neuen Statuten noch im Jahr 2024 in Kraft setzen zu können.

- Gemäss neuem Genossenschaftsrecht per 1. Januar 2023 müssen Statutenänderungen von Genossenschaften öffentlich beurkundet werden.
- Damit muss bei Statutenänderungen ab 2023 ein Notar an der GV anwesend sein.
- Wir gehen davon aus, dass wir eine a.o. Generalversammlung einberufen werden müssen.

### **Evaluierung weiterer Projekte und Unterhaltmassnahmen**

Fragestellungen:

- Wie soll unsere WG in 10 bis 15 Jahren aussehen?
- Was bieten sich für Möglichkeiten den bisherigen Wohnraum zu vergrössern oder besser nutzen zu können?
- Ist eine grössere Sanierung noch sinnvoll, oder ist die Entscheidung für Ersatzneubauten die bessere Wahl?
- Themen wie Energieeffizienz und Nachhaltigkeit spielen eine grosse Rolle. Viele Fragen, die noch offen im Raum stehen.
- Ein spannendes Thema, welches uns garantiert immer wie stärker beschäftigen wird.

### **Gartenbewirtschaftung**

Unser Verantwortlicher für den Aussenbereich, Sebastian Zumkehr, erwähnt noch ein paar wichtige Punkte zur Gartenbewirtschaftung. Dem Vorstand ist aufgefallen, dass gewisse Gärten nicht regelmässig gepflegt werden. Dies betrifft im Wesentlichen die Rasenpflege und Rückschnitt von Sträuchern. Sebastian Zumkehr fordert die Genossenschafterinnen und Genossenschafter dazu auf, der Gartenpflege mehr Aufmerksamkeit zu schenken. Bei Unklarheiten oder Fragen darf man ihn auch gerne kontaktieren, um seinen Rat einzuholen.

### **Weitere Punkte aus dem Vorstand:**

#### **- Urs Stebler:**

Im Weiteren bittet Urs Stebler darum, bei Anfragen und Anliegen sich jeweils direkt an das richtige Vorstandsmitglied zu wenden und das Informationsblatt «Zuständigkeiten im Vorstand» zu beachten.

Ebenso bittet der Präsident die Genossenschafterinnen und Genossenschafter die Informationsschreiben wie das Sommer- oder das Jahresendschreiben jeweils genau zu lesen. Es werden wichtige Informationen aus dem Vorstand weitergegeben. Die Hochschule Luzern hat allen Mietern eine Umfrage bezüglich Mobilität zugestellt. Der Präsident ermutigt die Versammlung an dieser Umfrage teilzunehmen.

Die Suche nach guten Titelbildern für den Jahresbericht ist jedes Jahr ein grösseres Unterfangen. Darum gibt es wiederum einen Fotowettbewerb:

### **GESUCHT: Titelbild für den Jahresbericht 2023**

- Bedingungen:
  - Bezug zur WG 1943 Jakobsberg
  - Hochformat (Ausgabeformat A4)
  - Mindestauflösung: 2480 x 3508 Pixel (300 dpi)
  - Einsendeschluss (nur Digital) bis 31. Januar 2023 auf Mailadresse: [praesident@jakobsberg.ch](mailto:praesident@jakobsberg.ch)
  - Keine Rechtsansprüche für eingesandte Fotos
- Die Jury besteht aus dem Vorstand der WG 1943 Jakobsberg
- Kleines Präsent für alle Teilnehmer. Für den Sieger gibt es einen Spezialpreis

#### **- Urs Stebler: Anlässe**

Auch in der WG finden wieder vermehrt Anlässe statt:

- Jakobsberger Familienpicknick und Velotour – voraussichtlich im Juni 2023
- Erwachsenenausflug – voraussichtlich im späten Herbst 2023
- Santiglaus im «Jakobsbürgerwald» - 6. Dezember 2023

- Neujahrsapéro der WG auf dem Dorfplatz - 6. Januar 2024
- WG 80 Jahre Jubiläumfest? – dies steht noch im Raum. Falls es Genossenschafterinnen und Genossenschafter gibt, welche dies gerne organisieren möchten, wird der Vorstand dies ebenso gerne unterstützen.

Für den «Santiglaus»-Anlass sind folgende Familien neu im OK:

- Familie Michèle & Nicolas Gerig EA 35
- Familie Dominique Cabernard und Hashemi Jalil EA 35
- Familie Daniela & Mark Reiter B 31

Da die letztjährigen Akteure alle demissioniert haben, werden nun dringend ein neuer Santiglaus und ein Schmutzli gesucht.

Aus der Versammlung haben sich folgende Voten / Fragen ergeben:

- **Hansjörg Höhener:**

Er möchte gerne wissen, wie hoch die Kosten für die Velohäuser sind. Antwort: die genauen Zahlen liegen noch nicht vor, da das Budget für Total 7 Velohäuser erstellt wurde, jedoch erst 2 gebaut wurden. Die allgemeinen Kosten, wie Honorare für die Planung, Einreichung des Baugesuches etc. können nicht nur diesen 2 Velohäusern zugerechnet werden. Geschätzt haben die bisherigen Velohäuser rund CHF 55'000 bis 65'000 gekostet.

Eine weitere Frage wurde gestellt, ob in der AEH ein Entfeuchter läuft, und dass dies hohe Kosten verursacht. Antwort: der Entfeuchter läuft gemäss Messung ab 70% Luftfeuchtigkeit, um zu verhindern, dass es von der Decke und den Wänden tropft. Die Kosten werden jeweils hälftig mit der AGAG geteilt bzw. an sie verrechnet.

- **Rolf Bächtold**

Fragt nach wegen dem Waldweg vom Kehrplatz EA35 hinunter zur Tramhaltestelle. Dieser sei oft sehr nass und sumpfig und ob da was gemacht wird. Antwort: Offiziell gehört dieser Weg nicht der WG, sondern zur Allmend. Die WG darf hier nicht einfach in Eigenregie handeln.

- **Maja Ganzmann**

Sie bemängelt, dass nicht alle neuen Mieter aufgestanden sind bei der Begrüssung. Diese sollten nächstes Mal bitte aufstehen, damit man sie auch sieht.

Es gibt danach keine weiteren Wortmeldungen von Seiten der Versammlung.

Der Präsident, Urs Stebler, dankt den Anwesenden für ihr Interesse, die Disziplin und das Durchhaltevermögen. Er erklärt die ordentliche Generalversammlung um 21.15 Uhr für geschlossen und wünscht allen eine gute Heimkehr, vorher aber noch einen gemütlichen zweiten Teil.

Urs Stebler, Präsident (Protokoll)

Andreas Vogt, Vizepräsident

Die Stimmzähler:

Daniel Solinger

Severine Coelho

# Funktionärinnen und Funktionäre unserer Wohn- genossenschaft seit ihrer Gründung von 1943 bis 2023

## 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 - 2020
Andreas Vogt	2020 -

## 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 - 2020
Cédric Hoffmann	2020 - 2021
Vakant	2021 -

## 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 - 2020
Ellen Reift	2020 -

## 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
Andreas 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 -
Sebastian Zumkehr	2018 -

## Verwalter / Werkmeister:

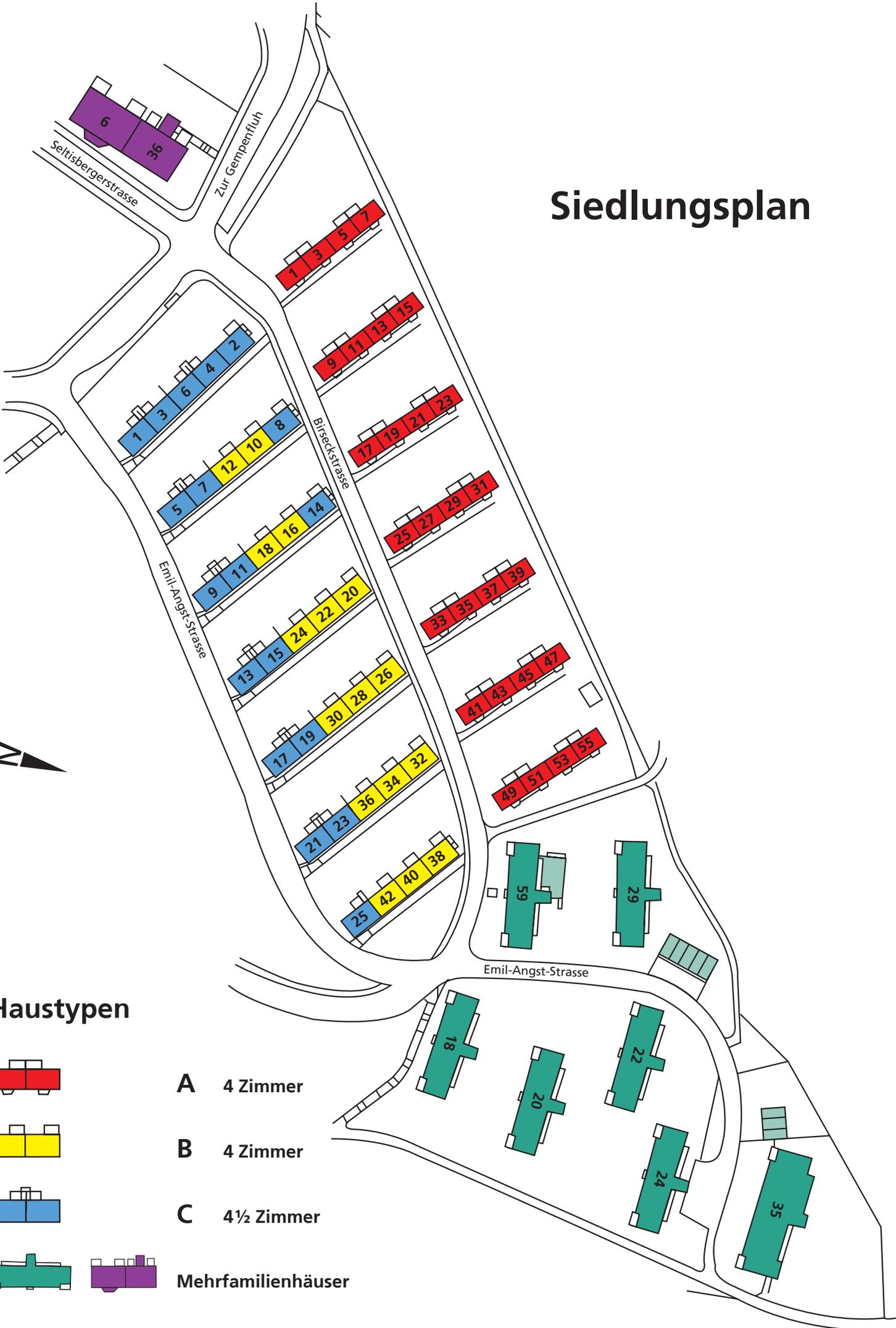
Paul Zumkehr	1945 - 1976
Hans Leuenberger	1976 - 1977
Floriano Pasqual	1978 - 1979
Johannes Hasler	1981 - 1984

## Staatliche Delegierte:

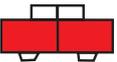
Dr. Erich Bolza	1949 - 1952
Oreste Fabbri	1952 - 1961
Werner Pfister	1961 - 1968
Dr. Oscar Schmutz	1968 - 1979

Seit 1979 kein staatlicher Delegierter mehr

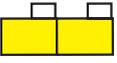
# Siedlungsplan



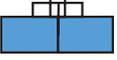
## Haustypen



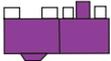
**A** 4 Zimmer



**B** 4 Zimmer



**C** 4 1/2 Zimmer



**Mehrfamilienhäuser**