

# Jahresbericht 2001

(1. Januar - 31. Dezember 2001 und Ausblick)

## Einleitung

Der letztjährige Jahresbericht begann mit den Worten „Das Ende des Tunnels ist in Sicht“. Heute können wir schreiben: „Wir stehen wieder im Tageslicht!“ Die langen Jahre mit Umbauarbeiten liegen hinter uns. Beinahe haben wir schon vergessen, dass wir vor wenigen Jahren in den Kellern der Einfamilienhäuser die Wasserleitungen und die Boiler ersetzt, gleichzeitig (mit wenigen Ausnahmen) die letzten alten Küchen und Bäder erneuert haben. Die Zugangswege und -treppen, über die wir heute selbstverständlich zu unseren Häusern gelangen, haben auch vor noch nicht allzu langer Zeit die Gemüter bewegt, nicht nur der Kosten wegen, sondern weil unsere Häuser ohne Gartentiefel und Bergtauglichkeit kaum zu erreichen waren. Ein Jahr später wurde die ganze Kanalisation erneuert, was u.a. grosse Erdbewegungen in den Kellern zur Folge hatte (inklusive gehörige Portion Staub und Dreck!). Als Nächstes begannen die Gebäudehüllensanierungsarbeiten bei den Mehrfamilienhäusern, was einige Genossenschafterinnen und Genossenschaffer als interessante Abwechslung empfanden, einige wenige aber zur Weissglut brachten. Vor zwei Jahren nun fingen die Umbauarbeiten bei den Einfamilienhäusern an, die im Herbst 2001 (mit Ausnahme von wenigen Gartenarbeiten) erfolgreich abgeschlossen werden konnten.

Der zeitliche Aufwand für die Vorstandsmitglieder war auch dieses Jahr enorm. Neben den 12 ordentlichen Vorstandssitzungen fanden 22 Bausitzungen, 7 Bauherrensitzungen mit der Firma Grüner, unzählige Ortstermine mit Handwerkern sowie Bauabnahmen statt. Ausserdem stand an ca. 25 Abenden Andy Vogt als Vorstandsmitglied den vom Umbau betroffenen Genossenschafterinnen und Genossenschaffern für Fragen und Anregungen zur Verfügung.

Nun erstrahlen unsere 69 Liegenschaften in vollem Glanz. Und wir können stolz sein auf das Erreichte. Immer wieder teilen uns Genossenschafterinnen und Genossenschaffer mit, dass sie es nun geniessen, auf den grösseren Terrassen oder den erneuerten Sitzplätzen ihre Mussestunden in unserer herrlichen Umgebung zu verbringen. Vergessen sind Mühseligkeiten, Umtriebe und Unannehmlichkeiten.





Nachdem wir vor zwei Jahren auf dem Kehrplatzin einem Zelt mit den Bewohnern der Mehrfamilienhäuser den Bauabschluss feiern konnten, feierten wir mit den „Einfamilienhäuserlern“ im Herbst 2001 auf der Kirsimatte in einem grossen Festzelt das Ende der Sanierungssetappe EFH. Sehr viele Genossenschafterinnen und Genossenschafter haben an diesem Fest teilgenommen. Es war eine prächtige Stimmung bis früh inden Morgen hinein.

An dieser Stelle dankt der Schreibende allen Genossenschafterinnen und Genossenschaftern, vor allem aber allen jetzigen und ehemaligen Vorstandsmitgliedern, die mit grossem Einsatz diese Sanierungsarbeiten mitgetragen haben.

### **Verwaltungstätigkeit**

„Ordentliche“ Erneuerungs- und Reparaturarbeiten

Im Verlauf des Jahres 2001 mussten insgesamt vier Mietobjekte wegen Mieterwechsels renoviert werden (1 EFH Typ A, zwei Dreizimmerwohnungen und eine Vierzimmerwohnung). Dabei wurden (neben Malerarbeiten) folgende Arbeiten ausgeführt: 1 Kellerboden abgesenkt, 1 Heizkörper im Keller sowie 1 neuer Estrichaufgang montiert. Alle Holzböden wurden abgeschliffen und versiegelt. Es gab vier neue Buchenparkettböden, die mit Trittschallvlies schwimmend verlegt wurden. An diversen Orten mussten Styroporplatten entfernt werden.

Auf Grund von Mietergesuchen wurden 7 Wohnzimmer, 5 Schlafzimmer, 1 Esszimmer, 6 Küchen, 7 Bäder, 5 Vorplätze, 4 Treppenaufgänge, 7 Gänge und 5 Kinderzimmer frisch gestrichen.

Ausserdem mussten 2 Kühlschränke und 3 Kochherde ersetzt werden.

Neben den Totalsanierungen im Wohnbereich wurde im MFH EA 29 das Zählertableau ersetzt und in allen Wohnungen des gleichen Hauses die Zuleitung sowie das Sicherungstableau ersetzt.

Es ist ein Anliegen der Verwaltungskommission, dass bei günstiger Gelegenheit auch die über 50-jährigen Elektroinstallationen in den Wohnungen und EFH erneuert werden können. Dies geschieht vorwiegend im Zusammenhang mit Mieterwechseln.

Wie Sie dem „Wohnen“ vom Februar 2002 entnehmen konnten, ist seit diesem Jahr der Hauseigentümer (in unserem Fall der Vorstand) verantwortlich für den Zustand der elektrischen Installationen. Früher übernahm der Stromlieferant eine gewisse Verantwortung und führte alle 20 Jahre Kontrollen durch. Neu ist nun der Vorstand dafür zuständig. Wir werden deshalb bei den nächsten Wohnungskontrollen auch die elektrischen Installationen unter die Lupe nehmen müssen. Sollten dabei unfachmännische Einrichtungen zum Vorschein kommen, werden wir einen professionellen Kontrolleur aufbieten müssen. Die dann entstehenden Kosten für die Beseitigung der „Do-it-yourself-Anlagen“ müssen vom Verursacher getragen werden.

#### **Gebäudehüllensanierung, Durchführung Etappe 4** (2. Etappe der Einfamilienhäuser)

An dieser Stelle verzichte ich auf eine detaillierte Beschreibung des Bauverlaufs der vierten Etappe, da sie in etwa der dritten Etappe entsprach. Die Arbeiten schritten zügig und ohne grosse Probleme voran.

Die Firma GRÜNER AG hat sich bereit erklärt, eine Zusammenfassung der vergangenen sechs Jahre zu verfassen. Ich möchte Ihnen diesen Bericht nicht vorenthalten:





## **Ein Stück Basler Architekturgeschichte erfolgreich saniert**

*Wohngenossenschaft 1943 Jakobsberg, Basel*

*Im März 2002 konnte dem Vorstand die Bauschlussrechnung der letzten Sanierungsetappe mit einem erfreulichen Abschlussergebnis präsentiert werden.*

*Die Wohngenossenschaft Jakobsberg 1943 umfasst 7 Mehrfamilienhäuser und 62 Einfamilienhäuser mit total 114 Wohneinheiten. Die Überbauung bildet einen Teil eines Siedlungsgebietes auf dem Bruderholz. Der Siedlungsraum Vorderer Jakobsberg wurde in den 40er Jahren vom bekannten Basler Architekten Hermann Baur entworfen.*

*Die Bauten weisen kleinräumige Strukturen auf und wurden mit den beschränkten bautechnischen Mitteln der Kriegsjahre erbaut.*

*Nach einem „Generationenwechsel“ im Genossenschaftsvorstand war 1996 der Weg frei, um eine umfassende Sanierung der Gesamtanlage in Angriff zu nehmen. Der Vorstand hat es in seiner Verantwortung verstanden, nicht nur die notwendigen Investitionen zur Substanzerhaltung zu tätigen, sondern bei dieser Gelegenheit ein Optimum an Mehrwertschöpfung zu realisieren. Auf dem Siedlungsgebiet Vorderer Jakobsberg gelten zum Schutz des Siedlungscharakters Sonderbauvorschriften. Nach manchen Verhandlungen mit den zuständigen Amtsstellen konnte ein optimales Mass an Verbesserungen zu Gunsten von mehr Komfort realisiert werden.*

*Eine Maximierung aller Bauherrenwünsche konnte aufgrund der auf dem ganzen Siedlungsgebiet geltenden Sonderbauvorschriften (Schutz des Siedlungscharakters) nicht realisiert werden.*

*Unsere Arbeiten begannen 1996 mit einer Zustandsanalyse über alle Gebäudeanlagen, gegliedert nach Elementen. Es wurden über 1'400 Daten erfasst und in einer Datenbank ausgewertet. So konnte der Bauherrschaft eine detaillierte Zustandsübersicht über jede Elementengruppe (Dach, Fenster, Küchen, Wasseraufbereitung, etc.) abgegeben werden. Die Auswertung aller Daten lieferte die Summe aller Massnahmen, woraus das Konzept der Sanierung erarbeitet wurde.*

*Es folgte eine Planungsphase mit Baubewilligungsverfahren und die Umsetzung in Etappen. Das Gesamtprojekt wurde in verschiedene Teilprojekte gegliedert und innerhalb der GRÜNER AG realisiert:*

- **7 MFH: Gebäudehüllensanierung mit Vergrößerung der Balkone**  
*Kompaktfassade, Holz/Metallfenster, Bedachung, Holzwerk, grössere Balkonplatten*
- **62 EFH: Gebäudehüllensanierung mit Pergola-, Gartenschopf- und Sitzplatzvergrößerung**  
*Kompaktfassade, Holz/Metallfenster, Bedachung, Holzwerk, Metallarbeiten, Sitzplatzbeläge, Stützmauern*
- **Küchen -/Badsanierung**  
*Sanierung der restlichen Küchen und Bäder in den MFH und EFH*
- **Sanierung der Erschliessungswege und Grünflächen**  
*Sanierung und teilweise Neugestaltung der Erschliessungswege und -treppen sowie*

*der Grünflächen in der ganzen Überbauung.*

- **Wald-Rückstufungskonzept**  
*Konzept zur Rückstufung der an die Wohnbauten angrenzenden Waldparzellen, Sanierung des Waldwegleins*
- **Untersuchung der Versickerungsfähigkeit**  
*Untersuchungen der Versickerungsmöglichkeiten von Meteorwasser*
- **Kanalisationssanierung**  
*Sanierung aller Kanalisationsleitungen in der ganzen Überbauung*
- **Thermografische Fassadenuntersuchung**  
*Thermografische Erfolgskontrolle der wärmetechnischen Sanierungsmassnahmen*

*Im Kanton Basel-Stadt werden wärmetechnische Sanierungsmassnahmen subventioniert. Zudem konnte die Bauherrschaft vom Investitionsprogramm des Bundes „Energie 2000“ profitieren. Total konnten Subventionen von rund Fr. 592'000.- geltend gemacht werden. Die Gesamtinvestitionen beliefen sich auf rund Fr. 16'600'000.-.*

*Nach siebenjähriger intensiver Zusammenarbeit können heute alle auf eine sowohl bautechnisch wie auch architektonisch erfolgreiche Gesamtanierung eines bedeutenden Siedlungsraumes in Basel blicken.*

*Mit dem Abschluss dieser aktiven Planungs- und Ausführungstätigkeit geht für das GRUNER Team eine langjährige Zusammenarbeit mit einer engagierten Bauherrschaft zu Ende. Die Zeit war geprägt von intensivem Arbeiten, von Erfolg, aber auch von konstruktiver Kritik. Im Zentrum stand immer die Sache, der wir uns verpflichtet haben, die GRÜNER AG und der Vorstand. An dieser Stelle danken die Mitarbeiter der GRÜNER AG der Genossenschaft und speziell dem Vorstand für das uns entgegengebrachte Vertrauen.*

*Basel, März  
2002  
GRUNER AG*

Der Vorstand dankt an dieser Stelle den Verantwortlichen der Firma Grüner für ihre engagierte Zusammenarbeit. Wir denken, dass wir in den letzten Jahren viel von einander gelernt haben. Oft wurde hart um Entscheide gerungen, einige Mängel mussten „verdaut“ werden, doch das Resultat darf sich sehen lassen. Darauf dürfen alle stolz sein. Dass bei allem, trotz der im Verlauf der Jahre zusätzlich veranlassten Ausgaben (z.B. Sitzplatz-, Pergola- und Schöpflivergrößerungen) und gewisser Qualitätsverbesserungen, die Kosten im Griff gehalten wurden, erfreut uns alle. (Näheres darüber lesen Sie im Abschnitt „Finanzen“.) Trotz der diversen Mietzinserhöhungen stehen unsere Mietobjekte nach wie vor auf dem Wohnungsmarkt gut da. (Noch immer wundern sich MietinteressentInnen über die günstigen Wohnungen und Einfamilienhäuser!)

Wir haben dafür gesorgt, dass unsere Liegenschaften nicht nur für die heutigen Bewohnerinnen und Bewohner, sondern auch für spätere Generationen attraktiv sind.

## **Ausblick**

Nachdem nun die Gebäudehüllensanierung abgeschlossen ist, finden in nächster Zukunft Garantieabnahmen statt. Handwerker, Bauleiter und Vorstandsmitglieder werden also auch in diesem Jahr ab und zu an Ihrer Hausglocke läuten oder im Garten anzutreffen sein!

Am Tag des Redaktionsschlusses dieser Broschüre fand eine Begehung mit Vertretern des Tiefbauamtes, der Industriellen Werke und des Vorstands bezüglich Grabarbeiten in der Birseckstrasse statt. Näheres können wir Ihnen deshalb an dieser Stelle noch nicht mitteilen, doch eines ist sicher: Auch in diesem Jahr werden wir nicht vor Baulärm und Unannehmlichkeiten verschont bleiben. Es wird vermutlich ähnlich zu und her gehen wie im letzten Jahr an der Strasse Zur Gempenfluh.

Der Vorstand kann sich ab sofort wieder den ordentlichen Geschäften widmen, die zum Teil in den vergangenen Jahren etwas zu kurz gekommen sind. Auf unseren Traktandenlisten haben sich während der Renovationsphase diverse Pendenzen angesammelt, die es nun abzarbeiten gilt. Dabei sind unter anderem die periodischen Wohnungskontrollen zu erwähnen. Die Arbeit geht uns also nicht aus!

März 2002

Peter Ruch