

# Jahresbericht 2003

(1. Januar bis 31. Dezember 2003 und Ausblick)

## Einleitung

Im Zentrum des Berichtsjahres 2003 standen die Vorbereitungsarbeiten für das 60-Jahr-Jubiläum unserer Wohngenossenschaft. In unzähligen Sitzungen, unter der Leitung des ehemaligen Vorstandsmitglieds Franz Holzer, hat ein grosses Organisationskomitee ein zweitägiges Fest auf der Kirsimatte geplant, mit enormem Aufwand „auf die Beine gestellt“ und mit grossem Erfolg durchgeführt.



Am Freitag, 5. September 2003, wurde den Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftlern zuerst vor dem grossen Festzelt ein Apéro serviert. Bei einem Nachtessen im gemütlichen Rahmen im Zelt sassen die „Einheimischen“ beisammen und genossen den Abend, bis es keinen Grappa mehr gab... .

Am Samstag war dann die Siedlungsgemeinde, d. h. unsere Nachbarschaft, eingeladen. Am Nachmittag fanden Aufführungen auf der Bühne statt, und die kleinen und grossen Kinder erfreuten sich im Freien bei attraktiven Spielen. Am Abend stand ein grosses Unterhaltungsprogramm im Zentrum des Geschehens. Anschliessend wurde die Bühne für die Tanzbeine freigegeben. Bis in die frühen Morgenstunden feierten wir mit unseren Nachbarn ein tolles Fest, das punkto Verpflegung, Unterhaltung und Musik nichts zu wünschen übrig liess.

Der Vorstand dankt an dieser Stelle all den vielen jungen, „mittelalterlichen“ und älteren Helferinnen und Helfern, die sich in unzähligen Stunden vor, während und nach dem Fest für dieses Jubiläum eingesetzt haben. Der Genossenschaftsgeist zeigte sich von seiner besten Seite. Alle, die mitgeholfen haben, haben gespürt, dass eine gemeinsame Aufgabe neben grossem Aufwand auch freundschaftliche Kontakte und gute Stimmung bringt. Wir freuen uns schon aufs nächste Fest.

Ein Dank geht aber auch an alle Sponsoren und Gönner. Nur dank ihnen konnte das OK ein so tolles Programm zusammenstellen.



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

Der Präsident dankt an dieser Stelle auch seinen Kolleginnen und Kollegen im Vorstand, die sich einmal mehr „diverse Beine ausgerissen“ haben für das Wohlergehen unserer WG. Es ist wirklich keine Selbstverständlichkeit, dass die Vorstandsmitglieder neben ihrer z. T. grossen beruflichen Belastung weiterhin im Boot sitzen bleiben und kräftig mitrudern... Die Pensionierten im Vorstand sind „Gold wert“, können sie doch tagsüber gewisse Aufträge erledigen, die vom Geschäft aus nicht möglich wären. So wird ihnen ein grosser Teil ihrer Ruhestandszeit durch WG-Arbeiten ausgefüllt. Danggschöön vvyylmool an alli!

# Verwaltungstätigkeit, Erneuerungs- und Reparaturarbeiten

## Totalsanierungen von Wohnungen und Einfamilienhäuschen:

Im Verlauf des Jahres 2003 waren 12 Wohnungswechsel zu verzeichnen (wegen 6 Auszügen, 4 internen Wechsels und 2 Todesfällen / s. Seite „Verschiedenes“). Diese ausserordentlich hohe Zahl forderte den Vorstand enorm, galt es doch z.T. mit grossem Aufwand, die Neuvermietungen zu organisieren (Telefonate, Besichtigungen, Besprechungen etc.). Die Verwaltungskommission war ebenfalls stark beansprucht. Sie musste während laufenden Renovationsarbeiten bei Mietobjekten gleichzeitig weitere Sanierungen planen. Da bei der Budgetierung der Renovationsarbeiten nicht mit den vielen Mieterwechseln gerechnet werden musste, wurde der Posten „Unterhalt Total“ in der Betriebsrechnung bez. Budget überschritten (s. Seite „Betriebsrechnung“). Bei neun der 12 Mietobjekte wurden die Renovationsarbeiten im Berichtsjahr 2003 abgeschlossen. Die anderen drei wurden erst im Jahr 2004 zur Vermietung bereitgestellt:

2003 fertiggestellt:

- 1 2-Zi Wohnung
- 2 3-Zi Wohnungen
- 1 3-Zi Wohnung (inkl. neuer Küche)
- 1 4-Zi Wohnung (Teilsanierung)
- 1 5-Zi Wohnung (inkl. neuer Küche)
- 1 EFH Typ B (mit neuem Badezimmer und WC)
- 2 EFH Typ C (2 neue Küchen, 1 neues Badezimmer)

Ausserdem begannen im November / Dezember 2003 die Wohnungs/Haussanierungen, welche erst anfangs 2004 fertiggestellt worden sind:

- 1 3-Zi Wohnung
- 1 5-Zi Wohnung
- 1 EFH Typ C

Speziell wird erwähnt:

- In diversen Zimmern mussten während des Umbaus Holzböden wegen schlechten Zustands erneuert werden. In Gängli und Küchen wurden schadhafte Plattenbeläge ersetzt. In 2 EFH wurden die Kellerböden abgesenkt. Dort, wo es möglich war, wurden die Kamine entfernt. 1 Estrichaufgang wurde vom Kinderzimmer in den Gang verlegt.
- Im MFH EA 35 konnte ein ehemaliger (ebenerdiger) Kellerraum in ein separates Zimmer umgebaut werden, welches nun zu Wohnzwecken vermietet wird.

## Malerarbeiten auf Gesuch von Mieterinnen und Mietern:

Im Berichtsjahr wurden wegen Überschreitung des Budgets im Bereich „Unterhalt“ nicht alle gewünschten Malerarbeiten ausgeführt. Einige wurden ins Jahr 2004 verschoben. Aus diesem Grund wurden nur

- 5 Wohnzimmer
- 1 Elternschlafzimmer
- 1 Badezimmer
- 1 Vorplatz
- 1 Gang
- 1 Treppenhaus

frisch gestrichen.

## **Erneuerungen von elektrischen Anlagen:**

Neben den Totalsanierungen im Wohnbereich wurden

- in 5 Wohnungen die elektrischen Wohnungszuleitungen sowie die Sicherungstableaux in den Wohnungen ersetzt.
- Im MFH EA 22 wurde das letzte alte Haupttableau im Keller durch ein neues ersetzt.

## **Reparaturen im Sanitärbereich:**

Im Sanitärbereich wurden 2003 sämtliche Wasserfilter z.T. durch Mieter oder durch einen Sanitärinstallateur ersetzt. Auch mussten einige Wasserhähnen ausgetauscht werden. Bemerkenswert ist, dass im Winter 02/03 keine einzige Wasserleitung eingefroren ist und somit auch seit langer Zeit kein Rohrbruch zu verzeichnen gewesen war. Ein Bravo fürs rechtzeitige Entleeren der Gartenwasserleitungen!

## **Wohnungskontrollen:**

Parallel zu den Wohnungssanierungen wurden in 38 Wohnungen/Häuschen Wohnungskontrollen durchgeführt. Dies führte zu etlichen Reparaturaufträgen, speziell an Küchengeräten. Im Ganzen wurden:

- 3 Backöfen/Kochherde, 2 Dampfabzüge und 3 Kühlschränke repariert
- 6 Kochherde, 5 Dampfabzüge und 1 Kühlschrank ersetzt
- 3 Küchenabdeckungen und 2 Glaskeramikkochfelder ersetzt
- 1 Boiler repariert
- 1 Tumbler und 2 Waschmaschinen ersetzt.

## **Heizungsplanung:**

Im Zusammenhang mit der Sanierung der Hochwaldstrasse wurde auf Wunsch unserer Genossenschaft gleichzeitig eine Gasleitung eingebaut. Diese endet unmittelbar vor den Liegenschaften EA 18 und B 59. Die IWB offerierten unserer Genossenschaft einen Gasanschluss für unsere Heizzentrale. Der Vorstand liess durch die Gruner-Tochter Gruneko eine Heizungsstudie erstellen, um zu prüfen, ob ein sofortiger Wechsel auf Gasbetrieb sinnvoll wäre. Auf Grund dieser Studie kam der Vorstand zum Entschluss, die bestehende Ölheizung weiter zu betreiben. Obwohl alle Vorstandsmitglieder von den Vorzügen einer Gasheizung überzeugt sind, musste doch festgestellt werden, dass die heutige Ölheizung noch zu neuwertig und zudem noch nicht amortisiert ist. Dank der Nähe der neuen Gasleitung ist aber ein Anschluss in einigen Jahren, wenn die alte Heizung abgeschrieben und sanierungsbedürftig sein wird, problemlos zu bewerkstelligen.



## **Aussenbereich:**

- Im Berichtsjahr wurden 5 Bäume gefällt. 3 Fruchtbäume mussten als Ersatz gepflanzt werden. Weiter wurden 187 Heckenbuchen ersetzt. Wegen Wassermangels überlebten leider einige den heissen Sommer nicht, trotz der Aufforderung an die Mieterschaft, die jungen Pflanzen zu giessen.
- Die Silberpappel, die an der Weggabelung Emil Angst-Strasse/Hochwaldstrasse stand, wurde durch einen Sturm im Sommer ein weiteres Mal beschädigt. Ein grosser Ast brach ab und stürzte auf die Emil Angst-Strasse. Eine Untersuchung durch Baumspezialisten ergab, dass der in die

Jahre gekommene Baumriese ein Gefährdungspotential darstellte. Aus diesem Grund wurde entschieden, eine Fällbewilligung einzuholen. Diese wurde erteilt und während des Schreibens dieses Berichts (17.3.2004) wird die Silberpappel in Einzelstücke zersägt. Nach Instandstellung des Grundstücks wird eine Ersatzpflanzung erfolgen. Zur Zeit ist noch nicht bestimmt, welche Baumart den Platz der Silberpappel einnehmen wird.

- Bei 4 Zugangswegen mussten diverse Verbundsteine neu verlegt werden.
- Auf 2 Dächern wurden vom Sturm beschädigte Dachziegel ersetzt.

### Schäden in der Autoeinstellhalle

Wer sein Auto in der Autoeinstellhalle parkiert, hat schon seit längerer Zeit festgestellt, dass Wasser in das Gebäude eindringt. Die Eigentümer des oberen Stockwerks bemerkten, dass Risse die Hallendecke durchziehen. Aus diesen Gründen beschloss



en die Autoeinstellhallen Giornicostrasse AG (Eigentümerin des Obergeschosses) und der Vorstand, eine Zustandsanalyse des Gebäudes durchführen zu lassen. Diese zeigte auf, dass die Schäden zum grossen Teil durch die nach dem Bau der Halle zu starke Überdeckung mit Erdreich entstanden sind. Es gilt nun im Jahr

2004 zu prüfen, wie die Schäden behoben werden könnten. Näheres ist im Kapitel „Ausblick“ nachzulesen.

### Strassenbauarbeiten (inkl. Ausblick ins 2004)

Im Sommer 2003 wurden, wie schon erwähnt, in der Hochwaldstrasse diverse Leitungen ersetzt und verstärkt.

Doch auch 2004 kehrt noch keine Ruhe auf dem Jakobsberg ein, denn das Tiefbauamt beabsichtigt auch noch die Emil Angst-Strasse zu sanieren. Der Vorstand bittet alle AutobesitzerInnen, während der Sperrung der Emil Angst-Strasse, wenn immer möglich, ihr Fahrzeug in der Autoeinstellhalle zu parkieren.

## Kauf der Liegenschaft Zur Gempenfluh 36

Ende 2003 wurde durch Vermittlung eines Genossenschafters unserer WG die Gelegenheit geboten, die Liegenschaft Zur Gempenfluh 36 (ehemaliges Konsi-Haus) zu kaufen. Der Vorstand besann sich auf die Statuten, in denen es im Zweckartikel heisst: §2 „Zweck der Genossenschaft ist, den Mitgliedern gesunde und preiswerte Wohnungen ... zu beschaffen.“ Es fanden mit dem Hausbesitzer diverse Gespräche statt. Ebenso wurde mit dem für unsere Gebäudehüllensanierung zuständigen Architekt der Firma Gruner Kontakt aufgenommen, um zu prüfen, wie der Zustand des Hauses ist und welche Umbaumöglichkeiten realisiert werden könnten. Auch unsere Hausbank, die Bank COOP, wurde konsultiert und um eine Stellungnahme bez. Hauskauf gebeten. Nachdem der Vorstand lauter positive Auskünfte erhielt, beschloss er in seiner Dezembersitzung, auf den 23. Januar 2004 eine ausserordentliche Generalversammlung einzuberufen, um dieser den Hauskauf und die Sanierung der Liegenschaft zu beantragen. Mit 48- resp. 47- Ja- gegen je 10- Nein-Stimmen wurden beide Anträge klar angenommen. Schon in der Woche nach der a.o. GV begannen die Planungsarbeiten. Am 27. Januar 2004 wurde beim Notar der Kaufvertrag unterschrieben. Weitere Informationen sind im Kapitel „Ausblick“ nachzulesen.



Schon in der Woche nach der a.o. GV begannen die Planungsarbeiten. Am 27. Januar 2004 wurde beim Notar der Kaufvertrag unterschrieben. Weitere Informationen sind im Kapitel „Ausblick“ nachzulesen.

Während der Renovationsarbeiten können die Mietobjekte nicht vermietet werden. Dadurch sind die Mietzinseinnahmen etwas geringer ausgefallen als budgetiert.

Die Gebäudeversicherung hat als Folge unserer Renovationen unsere Liegenschaften neu bewertet. Dadurch erhöhten sich die Ausgaben für die Versicherungen.

## Finanzen

Das Grundbuchamt musste nach den Sanierungsarbeiten unsere Siedlung neu vermessen und die Resultate um Grundbuch eintragen. Diese Kosten haben sich bei den Abgaben niedergeschlagen.

Im Abschnitt „Verwaltungstätigkeit“ wurde bereits darauf hingewiesen, dass durch die vielen Wohnungswechsel sehr viel mehr Objekte renoviert werden mussten. Das hat sich natürlich in den Unterhaltskonten der Buchhaltung finanziell bemerkbar gemacht. Glücklicherweise hatten wir im Budget 2003 eine Renovationsrückstellung für spätere Jahre vorgesehen. Diese Rückstellung mussten wir nun bereits zur Deckung der Unterhaltskosten des Jahres 2003 verwenden.

Das Grundbuchamt musste nach den Sanierungsarbeiten unsere Siedlung neu vermessen und die Resultate um Grundbuch eintragen. Diese Kosten haben sich bei den Abgaben niedergeschlagen.

Das Grundbuchamt musste nach den Sanierungsarbeiten unsere Siedlung neu vermessen und die Resultate um Grundbuch eintragen. Diese Kosten haben sich bei den Abgaben niedergeschlagen.

Dank der enormen Grosszügigkeit von einigen Gönnern und dem freiwilligen Einsatz von vielen Genossenschafterinnen und Genossenschaf tern konnten wir beim Jubiläum zwei Tage festen und am Samstag ein grossartiges Unterhaltungsprogramm geniessen, ohne dass das Konto „Büro- und Verwaltungskosten“ allzu stark belastet werden musste. Für die Entwicklung unserer Wohngenossenschaft sind solche Anlässe lebenswichtig und die Kosten dafür Investitionen für die Zukunft.

## Ausblick

Wie schon im Kapitel „Verwaltungstätigkeit“ erwähnt, stehen 2004/05 zwei gewichtige Geschäfte auf der Traktandenliste des Vorstands, nämlich die Renovierung des MFH Zur Gempenfluh 36 und die Sanierung der Autoeinstellhalle:



- **Zur Gempenfluh 36:** Nach den diversen Besprechungen/Sitzungen im Vorfeld des Kaufs der Liegenschaft, berief der Vorstand eine Kommission aus Interessierten ein, um zu prüfen, ob das Lädeli weitergeführt werden kann und falls ja, in welcher Form. Es wurde im Februar 04 eine Umfrage in unserem Quartier durchgeführt, um abzuklären, wie gross das Interesse der Bevölkerung an einem Laden ist. Es wurde auch gefragt, wer sich allenfalls

finanziell oder auch tatkräftig für den Betrieb eines Ladengeschäfts engagieren würde. Gleichzeitig wurde der Präsident des Schweizerischen Detailhandelsverbands (VELEDES) mit einer Untersuchung beauftragt, die Zukunftschancen eines Quartierladens zu prüfen. Der Bericht dieses Experten und die Auswertung der Umfrage erschienen unmittelbar vor der Drucklegung des Jahresberichts. Da das Thema „Lädeli“ ein äusserst politisches ist, publizieren wir sowohl den Auswertungsbogen der Umfrage sowie den Beratungsrapport des VELEDES-Experten.

Zusammengefasst lässt sich für unsere WG Folgendes aus der Umfrage herauslesen:

- Bezüglich der WG 1943 haben sich 44% an der Umfrage beteiligt.
- Nur ca. ein Viertel der GenossenschafterInnen teilten mit, dass sie im Laden einkaufen oder eingekauft haben (64% derjenigen, die den Fragebogen zurückgeschickt haben).
- 19 Personen unserer WG meldeten Bedarf an einer Kaffeebar an (17% aller Genossenschafterinnen, 38% der Antwortenden. (27 der Antwortenden lehnen jedoch eine Kaffeebar ab!)
- 24 Antwortende würden einem Förderverein beitreten, das wären ca. 20% aller GenossenschafterInnen.

- Gleichviel Prozent stimmten einer Subventionierung des Ladens durch unsere Genossenschaft zu oder lehnen sie ab (ca. 45% der Antwortenden, ca. 20% aller GenossenschafterInnen).

**Fazit:** Es haben deutlich mehr Personen den Fragebogen ausgefüllt, die im Lädeli einkaufen, als solche, die nicht einkaufen. (Was zu erwarten war.) Zudem lässt sich aus dieser Umfrage keine Begeisterung für den Betrieb eines Lädelis herauslesen... Weiter ist festzustellen, dass der Rücklauf des Fragebogens im Rest des Quartiers nur zwischen 0% und 28 % liegt !

Wie der Vorstand entscheiden wird, ist noch nicht festgelegt, zumal die Lädelikommision bei Redaktionsschluss ihre Arbeit noch nicht abgeschlossen hat.

Bezüglich Umbau der Liegenschaft liegen zur Zeit provisorische Pläne vor. Es wird erwogen, den Dachstock mit dem 2. Obergeschoss zu verbinden und 2 Maisonettewohnungen zu erstellen.

Der erste Stock bleibt in etwa gleich, nur werden die Grundrisse ein wenig verändert, d.h. u.a., dass es keine „gefangenen“ Zimmer mehr geben wird.

Was bezüglich Parterre entschieden wird, ist noch offen (s. obiger Abschnitt „Lädeli“). Sollte es nicht möglich sein, den Laden weiter bestehen zu lassen, werden im Erdgeschoss Wohnungen eingebaut.

Bezüglich der Verwendung des Untergeschosses sind ebenfalls noch keine Entscheidungsgrundlagen vorhanden. Es bestünde die Möglichkeit, die eine Wohnung mit dem Untergeschoss zu verbinden als eine Art Wohn/Atelier. Es gibt aber auch andere Vorschläge aus den Reihen der GenossenschafterInnen, die geprüft werden müssen. Es werden noch einige Sitzungen und Diskussionen durchs Land gehen, bis definitiv entschieden werden kann.

Zur Zeit bereitet die Firma Gruner AG mit Vertretern des Vorstands die Kontaktnahme mit den Behörden vor (Planungsamt / Stadtbildkommission / Denkmalschutz...). Da auf dem Jakobsberg spezielle Bauvorschriften gelten, steht uns vermutlich ein Spiessrutenlauf mit den diversen Amtsstellen bevor.

- **Zur Autoeinstellhalle:** Nach dem Bau der Autoeinstellhalle wurde nach Expertenmeinung die Hallendecke mit einer zu dicken Erdschicht überdeckt. Dies führte im Lauf der



Jahre zur einer Durchbiegung der Decke. Zudem scheinen die Dilatationsfugen nicht mehr dicht zu sein, so dass Wasser in die Halle eindringt. Eine Zustandsanalyse zeigt auf, dass Abhilfe geschafft werden muss. Zur Zeit finden diverse Besprechungen und Abklärungen statt, wie vorzugehen ist. Zudem wird es in nächster Zeit nötig sein, Sondiergrabungen durchzuführen. Welche Massnahmen ergriffen werden müssen, wie vorgegangen

wird, steht noch nicht definitiv fest. Sobald der Vorstand mehr weiss, auch über die



Kosten, werden die Genossenschafterinnen und Genossenschafter informiert werden.

**Fazit:** Es müssen bauliche Massnahmen zur Sanierung der Einstellhalle ergriffen werden... Auch hier müssen diverse Stellen „begrüsst“ werden (Zentrale Liegenschaftsverwaltung als Baurechtsgeberin, Forstamt [es steht ein „Wald“ auf der AEH], Stadtgärtnerei, Amt für Zivilschutz). Zudem muss eine Baukommission gebildet werden, in der alle Korporationen (Genossenschaften) als Miteigentümer der AEH vertreten sind. Es werden unzählige Sitzungen, Besprechungen und Begehungen auf diese Vertreter zukommen, bis schliesslich die AEH in neuem Glanz dastehen wird.

Vermutlich als Folge des Erdbebens vom 23. Februar 2004 mit Magnitude 5,1 entstand ein Wasserleitungsbruch direkt vor dem Badezimmer des Präsidenten. Zwei Stunden nach dem Beben drang Wasser in den Keller des Nachbar-EFH EA 11, später ins Untergeschoss des EFH B 18. Da zufälligerweise die Wassereinbrüche sofort bemerkt worden sind, entstanden keine Schäden ausser Schlafmangel, weil stündlich Dutzende von Frottee-Tüchern ausgewunden werden mussten, bis am anderen Tag das Leck gefunden wurde. In der Folge musste vor dem EFH B 18 die Wasserleitung freigegeben und punktuell repariert werden. Die IWB prüfen nun, ob die 60-jährigen Leitungen ersetzt werden müssen. Es ist nicht auszudenken, was das für unsere WG bedeuten würde. Der Spruch des Jahres aus dem Fernsehen, „mehr Dreck“, würde für uns wahr. Vielleicht geht der Kelch an uns vorbei...

Zum Schluss des Kapitels „Ausblick“ lässt sich feststellen, dass auch in den kommenden Jahren der Vorstand nicht zum Daumendrehen kommen wird.

März 2004

Peter Ruch

