

Jahresbericht 2005

(1. Januar bis 31. Dezember 2005 und Ausblick)

Einleitung

Der diesjährige Jahresbericht kann im ersten Abschnitt praktisch gleichlautend beginnen wie der letztjährige. Es mussten lediglich einige Zahlen und Daten ausgewechselt werden: Im Berichtsjahr 2005 standen der Kauf der Liegenschaft zur Seltisbergerstrasse 6, der Nachbarliegenschaft zur Gempenfluh 36, und die Planung der Sanierungsarbeiten dieses Gebäudes im Zentrum. Diverse Vorgespräche, Sitzungen, Absprachen, Abklärungen usw. standen auf der Pendenzenliste des Vorstands. Die Kaufverhandlungen verliefen in diesem Jahr komplizierter als bei der



Nachbarliegenschaft: Das Haus Seltisbergerstrasse 6 gehörte nämlich zwei Besitzern, die das Gebäude in Stockwerkeigentum aufgeteilt hatten. Der untere Teil der Liegenschaft gehörte dem Europäischen Tennisverband, der hier seinen Sitz hatte. Dieser Verband war nur zum Verkaufen bereit, wenn er als Mieter ins Parterre des Hauses „Zur Gempenfluh 36“ einziehen könne. Sofort mussten in diesem Gebäude der Ausbau im Erd- und Untergeschoss gestoppt werden, damit die Raumeinteilung auf die Bedürfnisse des Tennisverbands zugeschnitten werden konnte. Diese Verhandlungen mit den beiden Hausbesitzer-Parteien, mit denen auch zäh um den Kaufpreis gerungen werden musste, dauerten eine ganze Weile, bevor am 23. Februar 2005, genau 13 Monate nach der a.o. GV 2004, an der der Kauf der Liegenschaft an der Gempenfluh beschlossen worden ist, an einer a.o. Generalversammlung das Projekt „Seltisbergerstrasse 6“ vorgelegt werden konnte. Mit 33 Ja-Stimmen, bei 10 Nein-Stimmen und 2 Enthaltungen wurde einerseits dem Kauf und andererseits dem Sanierungskredit zugestimmt. Bereits am 11. März 2005 konnten vor dem Notar die zwei Kaufverträge unterzeichnet werden. Danach wiederholten sich diverse Arbeitsgänge wie im Jahr zuvor.



Mitte Mai 2005 wurde die erste Wohnung bezogen. Am 28. Mai 2005 fand ein Tag der offenen Tür im Haus „Zur Gempenfluh 36“ statt. Die Genossenschafterinnen und Genossenschafter sowie weitere Interessierte erhielten so die Gelegenheit, die frisch renovierte Liegenschaft zu besichtigen. Der Vorstand hörte viele positive Äusserungen zum im neuen Kleid dastehenden Haus und zu den modern ausgebauten Wohnungen.

Heute (im März 2006) sind – mit Ausnahme einer 4 1/2-Zimmerwohnung - alle Wohneinheiten vermietet oder ist ein Mietvertrag unterschrieben. Während des Niederschreibens dieses Berichts finden für die letzte Wohnung noch Besichtigungen mit Mietinteressenten und –interessentinnen statt.

Im Januar 2006 zog der erste Mieter an der Seltisbergerstrasse 6 ein und am 13. März 2006 konnte der Umbau von den kantonalen Behörden offiziell abgenommen werden. Die Doppelliegenschaft Zur Gempenfluh 36 / Seltisbergerstrasse 6 erstrahlt nun in neuem Glanz und bildet an zentraler Lage in unserem Quartier einen markanten Blickfang. Die 10 sanierten Wohnungen und die Büroräumlichkeiten, die vom Europäischen Tennisverband gemietet werden, entsprechen den heutigen Anforderungen bezüglich Raumgrössen und Ausstattung.

Unsere Genossenschaft besitzt nun neu 125 Wohneinheiten.

Anlässe

Auch im Jahr 2005 fanden in unserer Genossenschaft, z.T. mit unseren Nachbarn, diverse gesellschaftliche Anlässe statt. Neu eingeführt wurde der Skitag- und Snowboardtag, der auf grosses Interesse stiess. Am 13. März 2005, um 6.30 Uhr, fuhr eine fröhliche Gruppe von 46 Personen mit einem Reiseкар beim Dorfplatz los. Das äusserst günstige Angebot, welches zudem von der Genossenschaft noch etwas subventioniert wurde, war wohl mit ein Grund, dass sich – ohne frühzeitige vorherige Ankündigung – so viele Familien und Einzelpersonen angemeldet haben. Der Bus fuhr direkt vom Jakobs- auf den Hasliberg. Das Wetter war traumhaft und die Schneeverhältnisse ideal. Einzig der Alpin-Express nach Planplatten wollte am Morgen nicht recht mitspielen, deshalb verbrachten einige GenossenschaftlerInnen viel Zeit in der stehenden Gondel. Das prachtvolle Wetter sorgte aber trotzdem für einen schönen und freudvollen Tag. Am Abend war es für alle klar: Dieser Familienskitag muss zur WG-Tradition werden. Auf Grund des Erfolgs dieses Anlasses beschloss deshalb der Vorstand, auch 2006 eine Fahrt ins Weisse zu organisieren. In diesem Jahr, und das sei hier schon verraten, tummelten sich 59 Ski- und Wanderhäsinnen und -hasen sowie Snowboardfreaks auf dem Hornberg im weissen Hochland bei Saanenmöser. Wenn dieser Trend anhält, benötigen wir 2007 zwei Reiseкарs, weil dann ein Doppelstöcker nicht mehr genügt!



Weiter erwähnen wir wie jedes Jahr hier speziell (alphabetisch): Drei-Königs-Singen, Ferienend-Grillplausch, Geranienmarkt, Niggi-Näggi, Rääbeliechtli-Umzug, SeniorInnenausflug, VeloWanderFamilienPicnic.

All diese „Events“ sind nur möglich, dank dem Einsatz vieler Freiwilliger. Wir schliessen diese in den unten erwähnten Dank ein.

Dank

Die nächsten zwei Abschnitte wurden direkt aus dem letztjährigen Jahresbericht kopiert, weil der Inhalt immer noch zutrifft und weil es wichtig ist, dass man nicht wegen schon Erwähntem Wichtiges weglässt:

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

Wenn wir schon beim Danken sind: Alle Jahre wieder bedankt sich der Vorstand bei allen Genossenschafterinnen und Genossenschaftern, die sich in irgendeiner 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!

Jugend auf dem Jakobsberg

In den letzten Jahren hat sich die Situation in Bezug auf die Jugend rund um den 'Dorfplatz' zugespitzt und nahm im letzten Sommer Ausmasse an, welche nicht mehr haltbar waren. Enorme Lärmbelästigungen, Ruhestörung bis in die frühen Morgenstunden, Verunreinigungen durch Scherben und Unrat, sowie etliche Vandalenakte waren Inhalt der Reklamationen, welche dem Vorstand zugetragen wurden. Es kam zu unschönen Zusammenstössen zwischen Bewohnern und Jugendlichen. Für unser Quartier ungewohnt, musste die Polizei nächtliche Patrouillen fahren.

Mit diesen ernsthaften Themen konfrontiert, sah sich der Vorstand zum Handeln verpflichtet. Bevor die Situation weiter eskalierte, luden wir alle Beteiligten zu einer Gesprächsrunde ein. Jugendliche, Eltern und Anwohner nahmen in grosser Zahl daran teil. Weiter waren Vertreter der WG Gempenblick, sowie zwei Gäste von der Mobilen Jugendarbeit und der Kantonspolizei Basel-Stadt anwesend.

Die Diskussion verlief trotz emotionaler Betroffenheit friedlich und konstruktiv. Aus der Debatte gingen das Abfallproblem und die Lärmbelästigung als Kernpunkte hervor.

Die anwesenden Jugendlichen vertraten ihre Anliegen nach eigenen Freiräumen, dem Recht auf Treffpunkte innerhalb des Quartiers, sowie der Forderung "nicht alle in einen Topf zu werfen". Zu den Hauptthemen zeigten sie sich weitgehend einsichtig und gaben ihre Beteiligung bei diversen Vorfällen zu.

Die Anwohner ihrerseits hatten selbstverständlich keine Einwände gegen den Aufenthalt der Jugendlichen. Sie forderten aber, dass dies in angepasstem Rahmen, mit erträglichem Lärmpegel, ohne Zerstörungen und Abfallberge, sowie unter Einhaltung der Nachtruhe geschehe. Auch kam der Appell, den "Dorfplatz" durch zeitweiliges Ausweichen auf andere Plätze zu entlasten.

Zum Ende des Anlasses fand man folgenden Konsens: die Jugendlichen gehen selbstverantwortlich mit ihren Treffpunkten um und halten diese sauber. Sie respektieren die

gesetzlich vorgeschriebenen Ruhezeiten, und dafür lassen die Anwohner in Sachen Lärmpegel Toleranz walten.

Seit dem Anlass, welcher Anfangs Oktober 2005 stattfand, nehmen wir eine positive Entwicklung wahr. Im Unterschied zum letzten Winter gingen beim Vorstand keine Meldungen über nächtliche Ruhestörungen mehr ein. Auch sind uns keine Vandalenakte bekannt und der Platz sowie die Umgebung sind sauber und in Ordnung. Ob dies nur an der kalten Jahreszeit liegt, wird sich weisen.

Die Mobile Jugendarbeit erweiterte ihre Aufsuchrunden auf unser Quartier und trifft sich regelmässig mit unseren Jugendlichen. So wurde eine "Jugend-Kommission" gebildet, welche mit dem Vorstand einen konstruktiven Dialog aufgenommen hat. Als Folge davon wird den Jugendlichen vorerst probenhalber die Nutzung eines Mehrzweckraumes gestattet. Der Vorstand ist überzeugt, dass ein fruchtbarer Prozess in Gang gebracht wurde, den es nun aufrecht zu erhalten und weiter voran zu treiben gilt.

Dabei zählen wir auch auf die Mitarbeit und die Unterstützung der Elternschaft.

Verwaltungstätigkeit

Erneuerungs- und Reparaturarbeiten

Totalsanierungen von Wohnungen und Einfamilienhäuschen:

Im vergangenen Jahr wurden saniert:

- 1 Einfamilienhaus Typ B
- 1 3-Zimmer-Wohnung
- 1 2-Zimmer-Wohnung
- im Jahr 2005 begonnene aber erst 2006 fertiggestellte Totalsanierungen:
 - 2 3-Zimmer Wohnungen
 - 1 Einfamilienhaus Typ A

Wohnungskontrollen / Reparaturen / Ersatz:

Neben den Totalsanierungen im Wohnungsbereich wurden u.a. auch auf Grund von Meldungen bei den Wohnungskontrollen ein Dampfzug und in einer Waschküche eine Waschmaschine ersetzt. Zudem musste bei einem Einfamilienhaus eine defekte Markise durch ein neues Modell ersetzt werden. Kleinere Reparaturen werden hier nicht aufgelistet.

Malerarbeiten auf Gesuch von Mieterinnen und Mieter:

- 3 EFH Küchen
- 3 EFH Wohnzimmer
- 3 EFH Kinderzimmer
- 1 EFH Esszimmer
- 3 EFH Treppen und Vorplätze
- 1 EFH Eingangsbereich
- 1 MFH Wohnzimmer
- 1 MFH Waschküche
- 1 MFH Trockenraum

Aussenbereich:

Ausser dem jährlichen Heckenschnitt und dem Gartenunterhalt (Rasen mähen) wurden folgende Arbeiten erledigt:

- Hauszugang-Gehwegplatten bei MFH neu verlegt
- Diverse Ausbesserungen bei MFH-Treppenabgängen
- Alle Obstbäume wurden geschnitten.
- Rückschnitte bei Büschen und Bäumen
- Ersatzpflanzung für gefällte Silberpappel: Edelkastanie
- Ecke Emil Angst-Strasse/Hochwaldstrasse: Neugestaltung des Areals mit 1 Tischtennistisch und 2 Gartenbänken
- Gefällt wurden: 1 Birke, 5 Tannen (mehrheitlich auf Kosten der Mieter)
- Bei der jährlich durchgeführten Dachkontrolle wurden Ziegel ersetzt.
- Jährlicher Service der Gartenmaschinen
- Neuanschaffungen im Gartenmaschinen-Bereich: 1 Motorsense, 1 Laub-Rückenbläser

Schäden in der Autoeinstellhalle:

Auf Grund der im Jahr 2003 erstellten Zustandsanalyse für die Autoeinstellhalle wurden – wie bereits im letztjährigen Jahresbericht angetönt – die Hallendecken mit Baumstämmen abgespriesst. Es wurden weitere statische Berechnungen gemacht und nun liegt für die Sanierungsarbeiten vom Ingenieurbüro Walther, Mory, Maier ein Sanierungskonzept vor (s. Kapitel „Ausblick“).

Die bisher bis Ende 2005 angefallenen Kosten für die Zustandsanalyse, für Voruntersuchungsarbeiten, Zusatzinspektionen, Spriessarbeiten, statische Berechnungen und technische Berichte belaufen sich auf rund 44'000.– Franken. Diese Kosten wurden je zur Hälfte von der Autoeinstellhalle Giornicostrasse AG und der WG 1943 übernommen.

Malerarbeiten, ausgeführt durch Mieterinnen oder Mieter

Der Vorstand bittet die Genossenschafterinnen und Genossenschafter von folgendem Vorstandsbeschluss Kenntnis zu nehmen:

- **Ab sofort dürfen in den Wohnungen und EFH keine Malerarbeiten mehr durchgeführt werden, ohne dass vorgängig beim Vorstand ein Gesuch eingereicht und dieses bewilligt worden ist.**

Begründung: Immer wieder muss die Verwaltungskommission feststellen, dass in diversen Räumen Schäden, u.a. Schimmelbildungen, auftreten, weil falsche Materialien verwendet worden sind. Reparaturen hatten z.T. einen grossen Renovationsaufwand und hohe Kosten zur Folge. Der Vorstand will bei Gesuchen die Möglichkeit haben, die GesuchstellerInnen auf falsche resp. richtige Materialwahl und auf allfällige Kostenübernahme bei Schäden wegen unsachgemäss ausgeführten Arbeiten hinzuweisen.

Und ausserdem eine dringliche Bitte:

Der Vorstand bittet (auch im Namen seiner Familienangehörigen) die Genossenschafterinnen und Genossenschafter die Vorstandsmitglieder nur in dringenden Fällen telefonisch zu kontaktieren und wirklich nur in **sehr dringenden Notfällen zu Un-Zeiten !!!** Auch die Vorstandsfamilien haben ein Anrecht auf Privatsphäre! Werfen Sie doch bitte Ihre Anliegen schriftlich in einen Vorstands-Briefkasten. Das zuständige Vorstandsmitglied wird sich dann bei Ihnen – je nach Dringlichkeit – sofort oder aber zur gegebenen Zeit bei Ihnen melden. Wenden Sie sich mit Ihren Anliegen auch **nicht an Familienangehörige** von Vorstandsmitgliedern oder verlangen Sie auf gar keinen Fall von diesen Auskünfte.

Finanzen

Wir blicken auf ein auch aus finanzieller Sicht erfolgreiches Geschäftsjahr 2005 zurück. Bei den Renovationen unserer neuen Liegenschaften zur Gempenfluh 36 und Seltisbergerstrasse 6 sind auf finanzieller Seite keine Überraschungen zum Vorschein gekommen. Wir werden also im Jahr 2006 die Sanierungen wie vorgesehen abschliessen können. Die Anlagekosten dieser Liegenschaften (Kauf der Liegenschaften und Kosten für Sanierung) finden Sie in der Bilanz.

Bei der Betriebsrechnung fällt auf, dass wir für den Unterhalt weniger Geld ausgeben mussten, als wir budgetiert hatten. Einer der Gründe liegt darin, dass weniger Mieterwechsel zu verzeichnen waren. Dadurch mussten wir weniger Häuser und Wohnungen sanieren lassen. Das gute Ergebnis erlaubte es uns, die Abschreibungen zu erhöhen. Zudem konnten wir für ausserordentliche Renovationsarbeiten (Feuchtigkeitssanierungen an Wohnungen), die 2006 abgeschlossen werden, Rückstellungen machen.

Bei den Heizkosten zeichnet sich für die laufende Periode eine Erhöhung ab. Gestiegene Kosten für das Heizöl und ein kalter Winter werden bei der nächsten Abrechnung zu Buche schlagen. Es lohnt sich daher für alle unsere Mieterinnen und Mieter immer mehr, wirtschaftlich zu heizen und lüften.

Der Vorstand geht auch in Zukunft sehr sorgsam mit den Finanzen unserer Wohngenossenschaft um. Notwendige Verbesserungen und Reparaturen müssen aber qualitativ gut und unter langfristigen Überlegungen geplant und durchgeführt werden.

Ausblick

Autoeinstellhalle:

Wie bereits im Kapitel „Verwaltungstätigkeit“ erwähnt, beginnen im 2006 die Sanierungsarbeiten bei der Autoeinstellhalle an der Giornicostrasse. Dieses Geschäft wird voraussichtlich das wichtigste im neuen Berichtsjahr sein. Es sind dabei mit Kosten für unsere WG in der Höhe von ca. 200'000.– Franken zu rechnen. Diese Arbeiten werden wir fremd finanzieren müssen. Das wird eine massvolle Erhöhung der Platzmieten zur Folge haben.

Es sind folgende Arbeiten vorgesehen:

- Baustelleninstallation
- Freilegen und Abkleben der Dilatationsfugen
- Entfernen der zu hohen Aufschüttungen inkl. Entfernen von Bäumen
- Neu Planieren (evtl. Erstellen einer Steinkorbmauer als Ersatz für die zu hohe Aufschüttung)
- Deckenverstärkung
- Brandschutz
- Sanierung der Betonabplatzungen, Kiesnester und korrodierenden Bewehrungen
- Reparatur der Treppenausgangstüre
- Injizieren der feuchtigkeitsführenden Risse und Kiesnester
- Schachtdeckelersatz
- Betonsanierungen, Betonschutz
- Erneuerung der Fugendichtungen
- Abdekarbeiten
- Reinigung-, Schleif- und Streicharbeiten
- Ersatz der alten pneumatischen Schwellen durch Radarsteuerung
- Ersatz El. Installationen und Neumontagen
- Endreinigung

Der Vorstand hofft, dass all diese Arbeiten zügig voran gehen und dass keine Unfälle zu verzeichnen sind.

Selbstverständlich werden die betroffenen Mieterinnen und Mieter bezüglich der Arbeiten und allfälligen Nutzungseinschränkungen von der Baukommission auf dem Laufenden gehalten. Wir bitten schon jetzt an dieser Stelle um Verständnis für Schwierigkeiten und Probleme, die während der Bauphase auftreten können.

Wohnungssanierungen:

Im Verlauf des Winter/Frühlings 2006 wird neben den wegen Wohnungswechseln notwendig gewordenen Sanierungsarbeiten ein seit längerer Zeit bestehendes Problem behandelt:

Die Parterre-Wohnungen der MFH EA 20 und 22 leiden zeitweise unter sehr grosser Feuchtigkeit. Dabei sind in einer der beiden Wohnungen Feuchtigkeitsschäden und Schimmelbefall an Mobiliar und Einrichtungen entstanden. Der Vorstand hat sich entschlossen, einerseits die in früheren Jahren angebrachten Isoliertapeten und Dispersionsfarben entfernen zu lassen. Andererseits wurde nach Abklärungen durch Bauphysiker eine Baufirma beauftragt, im Hohlraum unter der Wohnung den Fussboden so gut als möglich gegen Feuchtigkeit abzudichten. Der Vorstand verspricht sich durch diese Massnahmen eine massive Verbesserung des Raumklimas in den beiden Wohnungen. Es wird aber an dieser Stelle einmal mehr darauf hingewiesen, dass das richtige Lüften zur richtigen Zeit wichtige Voraussetzung gegen Schimmelbildung und Feuchtigkeitsschäden ist.

Küchenerneuerungen:

Viele unserer Küchen sind in die Jahre gekommen. Immer wieder gelangen Genossenschafterinnen und Genossenschafter mit der Frage an den Vorstand, ob geplant sei, diese Küchen zu ersetzen. Bis dahin hat der Vorstand dieses Ansinnen immer abgelehnt, weil andere wichtige Aufgaben den Vorrang hatten. Nun hat der Vorstand beschlossen – falls es die Arbeitsbelastung zulässt – gegen Ende 2006 oder Anfang 2007 mit den Planungsarbeiten zu beginnen. Dabei ist als erstes vorgesehen, eine Befragung durchzuführen, wer gerne seine alte Küche ersetzt haben möchte. Bevor aber diese Umfrage durchgeführt werden kann, müssen fundierte Abklärungen gemacht werden. So müssen z.B. die möglichen Kosten und die daraus resultierenden Mietzinserhöhungen errechnet werden, damit die interessierten GenossenschafterInnen überlegen können, ob sie sich für eine neue Küche und die dazugehörigen Sanierungsarbeiten entscheiden wollen. Es müssen auch die Finanzierungsmöglichkeiten geprüft werden. Diese hängen von verschiedenen Faktoren ab.

Der Vorstand hat sich – um sich nicht zu stark unter Druck zu setzen – noch auf keinen definitiven Zeitplan festgelegt. Die Genossenschafterinnen und Genossenschafter werden zur gegebenen Zeit über das Projekt auf dem Laufenden gehalten. Bis dahin gilt es für die Ungeduldigen sich in Geduld zu üben.

Die Arbeit geht auch in Zukunft nicht aus...

Mit den besten Wünschen für ein Gutes 2006

Peter Ruch, Präsident