

BWG - Info im Dezember 2014

Der Präsident hat das Wort

Geschätzte Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Bereits ist wieder ein ereignisreiches Jahr zu Ende.

Das Jahr 2014 stand bei der BWG ganz im Zeichen der baulichen Erneuerung. Zum ersten Mal seit 40 Jahren hatte die BWG wieder eine Grossbaustelle zu bewältigen.



Es handelt sich um die Gesamtsanierung der **Überbauung Lehengasse in Münchenstein mit insgesamt 60 Wohnungen**: Die Sanierungsarbeiten in Münchenstein umfassen das vollständige Ersetzen der Küchen, Bäder, Steigleitungen (Kalt- und Warmwasser), Wohnungsabschlusstüren und Lifanlagen sowie das Sanieren der Treppenhäuser. Bereits ist der grösste Teil der Arbeiten abgeschlossen. Zurzeit werden noch die Aufzüge und die Wohnungsabschlusstüren ausgewechselt. Die Abschlussarbeiten, welche das Streichen und Ausbessern der Treppenhäuser beinhalten, folgen in allen Häusern bis Ende Januar 2015. Die Sanierung war für alle Beteiligten eine grosse Herausforderung. Dies gilt für das Personal der BWG, für die beteiligten Handwerker unter der Leitung der bagnoroma ag sowie insbesondere für die betroffene Mieterschaft. Allen sei an dieser Stelle nochmals bestens für den Einsatz, für das gute Kooperieren und für das gegenseitige Verständnis gedankt. Um den engen Terminplan einhalten zu können, arbeiteten während der Hauptsanierungszeit bis zu 200 Personen parallel auf der Baustelle. Ein Bericht über die Sanierung folgt nach Abschluss der Arbeiten im kommenden Jahresbericht. An dieser Stelle möchten wir Ihnen noch ein paar eindruckliche Zahlen der Baustelle nennen:

- Angefallener Bauschutt (Abbruch): 145 Tonnen,
- Diamantbohrfirma, ausgeführte Kernbohrungen durch Betondecken/-wände: 1230 Stück,
- Sanitär/Heizung, Rohrleitungen Ver- und Entsorgung: 4'780 m Leitungen, 3'200 Halterungen,
- Gipser und Plattenleger, verwendete Baustoffe (Gipsplatten, Putz, Kleber, Plättli): 120 Tonnen,
- Natursteinfirma, verwendete Baustoffe (Granitabdeckungen): 27 Tonnen,
- Küchenbauer, Küchenmöbel und Geräte: 244 Europaletten bzw. 8 Sattelschlepper Ladungen.

Zusätzlich zu den Arbeiten in Münchenstein tätigte die BWG auch an ihren Liegenschaften an der Laufenstrasse und an der Rufacherstrasse ausserordentliche Investitionen.

Laufenstrasse 38, 40, 4053 Basel – Renovation der Fassaden und Dächer: Bei den beiden Häusern an der Laufenstrasse handelt es sich um Altbauliegenschaften aus dem Jahr 1911. Bei der Sanierung galt es in Bezug auf Vorderfassade und Dach verschiedene Richtlinien zu berücksichtigen, welche bei der Sanierung von Altbauliegenschaften innerhalb der Schonzone Basel-Stadt zum Tragen kommen.

So hat die BWG in Absprache mit der Stadtbildkommission Holzfenster mit Sprossen gewählt. Das Dach haben wir isoliert und mit Biberschwanzziegeln gedeckt. Letztere tragen aufgrund ihrer runden Form zur charakteristischen Gesamtwirkung der Wohnbauten bei. Die Vorderfassade haben wir zudem neu genetzt und vergipst. Auch bei der Farbenwahl hat die Stadtbildkommission massgeblich mitgewirkt. Fazit: Die BWG hat eine klassische Altbausanierung vorgenommen, die insbesondere der denkmalpflegerischen Forderung nachkam, den Charakter der Strassenfassade beizubehalten.

Rufacherstrasse 19, 4055 Basel – Fenster- und Rollladen-Ersatz: In den vergangenen Tagen haben wir die Arbeiten an der Rufacherstrasse 19 in Angriff genommen. Insbesondere die Doppelverglasungsfenster zum Verschrauben gegen Hofseite sind in die Jahre gekommen. Die Abdichtungen im Rahmenbereich sind abgenutzt, weshalb die Fenster undicht geworden sind. Sie befinden sich auch allgemein in einem schlechten Zustand. Auch die Fenster zur Strassenseite wechseln wir aus, weil sie aus den 80-er Jahren stammen und in Bezug auf die isolierende Wirkung des Glases einen schlechten Wert aufweisen. Die heute üblichen Fenster mit Isolierglas weisen einen markant besseren sogenannten U-Wert auf. Ebenfalls undicht präsentieren sich die Leibungsanschlüsse und Rollladenkästen, weshalb wir diese auch auswechseln. Die neuen Fenster sind dreifachverglast und erzielen in Bezug auf den Energieverlust sehr gute Werte. Sie werden einen namhaften Beitrag an die Verminderung der Heizkosten leisten und zu geringeren Nebenkosten führen.

Im Namen des BWG Vorstands möchte ich es nicht versäumen, an dieser Stelle noch all denjenigen zu danken, die sich auch im Jahr 2014 wieder für die Genossenschaft engagiert haben. Genannt seien insbesondere die Hausverwalterinnen und Hausverwalter sowie die für die Heizungen und die BWG Gärten verantwortlichen Personen. Ein ganz besonderes Dankeschön gebührt unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der BWG Geschäftsstelle, Maria Sanchez (Liegenschaften und Administration), Sandrine Steiner (Liegenschaften und Sekretariat) sowie Gino Fabbri (Finanzen) und Beat Schmid (Bauwesen). Ebenso bedanke ich mich bei allen Mitgliedern des BWG Vorstands, da das Jahr 2014 auch sie überdurchschnittlich forderte.

Ich wünsche Ihnen von Herzen ein gesundes und erfolgreiches Jahr 2015!

Felix Berchten, Präsident BWG

Kennenlern-Apéro an der Rixheimerstrasse 29 - 33, Basel

Aus der Rixheimerstrasse 29 – 33 kam die Idee, einen Kennenlern-Apéro zu veranstalten. Vorstand und Geschäftsstelle der BWG begrüßten das Vorhaben und unterstützten es auch finanziell. Unsere Hausverwalterin vor Ort, Frau Cornelia Thürlemann, hat sich bereit erklärt, den Kennenlern-Apéro in den von ihr betreuten Häusern zu organisieren und mit Text und Bildern zu dokumentieren, so dass alle GenossenschafterInnen einen Einblick erhalten können. Dieser Bericht soll zur Nachahmung anspornen. Gerade in der wärmeren Jahreszeit lädt das Wetter in vielen unserer schönen Hinterhöfe zum gemeinsamen Verweilen ein. Ob Apéro, Brunch oder Grillplausch, die Möglichkeiten sind vielfältig. Die BWG unterstützt solche Anlässe mit einem kleinen Beitrag von bis zu CHF 10.00 pro Wohnung. Die Anträge können über unsere Hausverwalter und Hausverwalterinnen gestellt werden. Machen Sie sich selbst ein Bild und lesen Sie den Bericht von Cornelia Thürlemann aus der Rixheimerstrasse:

Gelungene Premiere des Kennenlern-Apéros an der Rixheimerstrasse in Basel
Die BWG lud die Bewohner der drei Häuser an der Rixheimerstrasse 29 bis 33 erstmals zu einem Kennenlern-Apéro im Hinterhof ein. Die Premiere stiess auf ein sehr grosses Wohlgefallen.

„Eine gute Idee“, „Toll, dass ihr das macht“, „Danke fürs Organisieren“ – so etwa lauteten die Kommentare, die die Bewohner der BWG-Häuser an der Rixheimerstrasse auf die Anmeldetalons für den Kennenlern-Apéro am 26. Oktober schrieben. Fast alle Mieterinnen und Mieter hatten sich für den Anlass angemeldet, und sie erschienen auch. Sie brachten Salzgebäck, Tortillas, Zopf, Gewürzschnecken, eine feine Zwetschgenwähe, Rüblicake, Kuchen, Apfeltaschen, Trauben und viele andere Köstlichkeiten mit. Die BWG sponserte die Getränke: Glühwein, Weine, Süssmost und Mineralwasser.

Heller Herbsttag - Auch das Wetter spielte mit. Hatte es am Samstag noch geregnet, war es am Sonntagmittag hell und sonnig. Im Hinterhof wurden Tische aufgestellt, die Bewohner brachten ihre eigenen Stühle mit, so dass alle gemütlich sitzen konnten. 30 Personen und ein Blindenhund waren der Einladung gefolgt und kamen rasch miteinander ins Gespräch. Auch die zwei neuen Mietparteien waren mit dabei. Eine junge Frau, die erst seit kurzem hier wohnt, und ein Mann, der auf den 1. November einzieht.

Die langjährigen Genossenschafter erzählten, dass sie früher im Hinterhof gemeinsame Sommerfeste veranstaltet hatten. „Das waren sehr schöne Erlebnisse“, berichteten die Ehepaare Margrith und Hans Roth und Margrit und Franco Tonini. Sie freuten sich, dass mit dem Apéro diese Tradition ein Stück weit wieder auflebt. Elisabeth Marmy, die am 1. April 1939 im Alter von vier Jahren mit ihren Eltern an der Rixheimerstrasse eingezogen war, hier ihre Familie grossgezogen hat und nun mit ihrem Mann den Ruhestand genießt, berichtete schelmisch lächelnd, dass sie in den vergangenen Jahrzehnten viel Baulärm gehört habe. Eine liebenswürdige Art zu umschreiben, dass die BWG die Häuser an der Rixheimerstrasse in den vergangenen Jahren kontinuierlich renoviert und dem heutigen Lebensstandard angepasst hat. Als das junge Ehepaar Marmy 1955 an der Rixheimerstrasse die eigene Familie gründete, kostete die Miete pro Monat noch Fr. 75.00. Gabriel Marmy war als junger Mann von der Post von Estavayer-le-Lac nach Basel beordert worden, lernte hier seine Frau Elisabeth Marmy kennen, und blieb darauf hier.

Schritte aufeinander zu - Die langjährigen Genossenschafterinnen und Genossenschafter erinnern sich noch gut und fast ein bisschen wehmütig an den bescheideneren Ausbaustandard der Wohnungen von früher, als jede Mietpartei im Hinterhof noch ein Häuschen für Velos und andere Gerätschaften hatte. Andererseits sind alle froh über den aktuellen, zeitgemässen und schönen Standard der Wohnungen.

Die Mieterinnen und Mieter genossen es sichtlich, miteinander ins Gespräch zu kommen – und die Leute kennen zu lernen, die Mauer an Mauer, Seite an Seite, von ihnen wohnen. Treffen sie sich das nächste Mal beim Einkaufen oder auf der Strasse, werden sie bestimmt leichter miteinander ins Gespräch kommen.

Ein freundliches Lächeln wird ihnen gewiss sein. „Nächstes Jahr gerne wieder“, meinten einige beim Verabschieden, „aber lieber zu einer anderen Jahreszeit, im Sommer oder Frühherbst.“ Denn nicht jedes Jahr kann mit so viel Wetterglück gerechnet werden.

Gemütliches Beisammensein am Sonntag, 26. Oktober, im Hinterhof an der Rixheimerstr. 29 bis 33.



Mieterinnen und Mieter haben zu einem reichlich gedeckten Tisch beigetragen, Getränke wurden von der BWG spendiert.

vergnügendes Zusammensitzen und Geschichten-erzählen im Hinterhof.



Bericht und Bilder von Cornelia Thürlemann

Anschluss von Waschmaschinen an Mischbatterien

Da Mischbatterien die angenehme Eigenschaft haben, dass das Warm- und Kaltwasser direkt gemischt wird, erfreuen sich diese Produkte allgemeiner Beliebtheit. Manch eine Mieterin, die in Ihrer BWG-Wohnung "nur" über einen herkömmlichen Wasserhahn mit separater Warm- und Kaltwasserzufuhr verfügt, sehnt sich nach dem Mischhahn an Lavabo, Badewanne und Küchentrog.

Bei fachmännischem Einbau einer Mischbatterie ist dagegen nichts einzuwenden. Allerdings mussten wir mehrfach feststellen, dass diese unter Umständen Probleme in der Wasserzufuhr verursachen können. Gerade in den Altbauliegenschaften, wo die Leitungen bereits in die Jahre gekommen sind, kann es durch den Einbau eines Mischers zu Störungen kommen. Diese Probleme machen sich dann häufig nicht dort bemerkbar, wo der Mischer eingebaut wurde, sondern anderswo im System. Der Sanitärinstallateur muss in einem solchen Fall in mühsamer Arbeit den Fehler im System orten: oftmals ist eine neu eingebaute Mischbatterie Ursache des Problems.

Leichte Störungen in der Wassertemperatur, zum Beispiel beim Duschen, sind in den meisten Fällen normal und hängen mit der gleichzeitigen Benutzung durch mehrere Bewohner zusammen. Hat jemand das gewünschte Wasser einreguliert, verändert sich die Temperatur in die eine oder andere Richtung, wenn gleichzeitig weitere Hähnen im System gebraucht werden. Ein Benutzer nimmt dem Anderen einen gewissen Druck bei der Wasserzufuhr weg, was zu leichten Schwankungen führen kann. In die Jahre gekommene Leitungen sind innen teilweise angerostet, was einen reduzierten Leitungsquerschnitt zur Folge hat und damit zu einer Verringerung des Fließdrucks führt. Schwerwiegende Störungen entstehen insbesondere, wenn eine Waschmaschine direkt an eine Mischbatterie angeschlossen wird, diese aufgedreht und anstatt auf Kaltwasser auf warmes oder temperiertes Wasser eingestellt ist. Aufgrund der Rückkoppelung, fließt das Wasser zurück in das System. Dabei fließt das warme Wasser sowohl in die Warm- als auch in die Kaltwasserleitung zurück. Benützt in diesem Moment beispielsweise eine andere Bewohnerin den Wasserhahn, so fließt bei ihr aufgrund des offenen Systems warmes Wasser aus der Kaltwasserleitung, denn der Mischer bezieht laufend Wasser und gibt es wie oben erwähnt "vermischt" zurück. Ebenso können aufgrund von solchen Installationen im System extreme Temperaturschwankungen auftreten, die gar Verbrennungen verursachen können.

Waschmaschinen werden aufgrund der grösseren Gefahr für Wasserschäden nur noch in Ausnahmefällen, beispielsweise bei gesundheitlichen Problemen eines Mieters, bewilligt. Wer eine solche Bewilligung erhält ist aufgefordert, einen Sanitärinstallateur zum Zwecke des fachmännischen Anschliessens beizuziehen. Dieser verwendet dann einen speziellen Wasserhahn mit separatem Waschmaschinenanschluss. Eine hundertprozentige Garantie, dass das Wassersystem nicht gestört wird, gibt es zwar auch bei einer fachmännischen Installation nicht. Die Gefahr von Wasserschäden sowie von anderen Störungen wird dadurch aber wesentlich verringert.

Ein Genossenschafter, der in seinen Räumlichkeiten eine nicht bewilligte Waschmaschine an eine Mischbatterie ohne Zusatzanschluss angeschlossen hatte und dadurch grosse Temperaturprobleme im gesamten Wassersystem der Liegenschaft verursachte, meldete sich zu Wort. Er hielt es für ungerecht, dass sein Mischer zurückgebaut werden musste und er die Kosten für den Rückbau zu tragen hatte. Die BWG hielt zu Recht an der Forderung fest.

Die vorangegangenen Informationen sollen die grundlegende Gesamtsituation veranschaulichen und die Gefahren aufzeigen, die von nicht fachmännisch ausgeführten Installationen ausgehen können. **Kommt es zu einer Störung oder gar zu einem Schaden haftet der Mieter** für die nicht sachgemäss angebrachten Einrichtungen (Waschmaschine, Mischbatterie, etc.). Es ist deshalb ratsam, im Falle von Veränderungswünschen Rücksprache mit der BWG-Geschäftsstelle zu nehmen.

Generalversammlung

Die 116. ordentliche Generalversammlung der BWG findet am Freitag, den **29. Mai 2015**, statt.

Mieterinnen- und Mieterjubiläen

Wer 25, 50 oder 60 Jahre, das heisst seit 1989, 1964 und 1954 in einer Wohnung der BWG wohnt, ist gebeten, dies der Geschäftsstelle schriftlich zu melden. Im Rahmen der ordentlichen Generalversammlung werden diese langjährigen Mieterinnen und Mieter geehrt.

Anträge

Aufgrund von Artikel 21 Absatz 2 der BWG Statuten müssen Anträge der Mitglieder zuhanden der ordentlichen Generalversammlung spätestens 60 Tage vor dem Termin der GV schriftlich und begründet an den Vorstand eingereicht werden.

Diverses

Der Dachverband der Wohnbaugenossenschaften, Wohnbaugenossenschaften Schweiz, lanciert in Zusammenarbeit mit dem Verbandsmanagement-Institut der Universität Fribourg eine grossangelegte Mitgliederumfrage bei den Schweizer Wohnbaugenossenschaften. Das Ziel der Studie liegt darin, mehr über den Nutzen der Mitgliedschaft in einer Wohnbaugenossenschaft zu erfahren. Wir ermuntern unsere Mitglieder, welche in einer BWG-Wohnung zu Hause sind, hiermit an der Umfrage teilzunehmen und diese mittels des beiliegenden Kuverts bis spätestens Ende Februar 2015 zu retournieren. Wir danken bereits heute für eine zahlreiche Teilnahme.

Aufstellung der ausserordentlichen Investitionen 2015

Objekt	Projekt	Budget in CHF
Gilgenbergerstrasse 14 - 20	Sanierung Kinderspielplatz	35 500
Gundeldingerstrasse 441 - 443	Sanierung Kinderspielplatz	25 500
Laufenstrasse 38 - 40	Sanierung Heizungsanlage, Boiler und Strangabsperrventile	50 000
Lehengasse 40	Ersatz Tumbler und Waschmaschine	12 000
Markgräflerstrasse 17-21	Ersatz Wäschetrockner	20 000
Mühlhauserstrasse 59	Sanierung Heizungsanlage, Boiler und Strangabsperrventile	45 000
Rufacherstrasse 11	Ersatz Fenster und Rollläden	180 000
Rufacherstrasse 15	Ersatz Fenster und Rollläden	180 000
Sängergasse 12	Sanierung Heizungsanlage, Boiler und Strangabsperrventile	43 000
Steinbühlallee 212 - 214	Sanierung der Personenaufzüge	160 000
Investitionen in Wohnungen	Zimmerrenovationen	100 000
BWG Liegenschaften	Grossprojekte	150 000
Reserveposition	Unvorhergesehenes BWG Bauwesen	100 000
<hr/>		
Total 2015		1 101 000

Vom BWG-Vorstand verabschiedet am 3. November 2014

Budget für 2015

Einnahmen	CHF	CHF
Mieteinnahmen		5 140 000,00
		<hr/>
Total Einnahmen		5 140 000,00
		<hr/> <hr/>
Ausgaben		
Betriebskosten	450 000,00	
Reparaturen	450 000,00	
Mieterwechsel	1 200 000,00	
Ausserordentliche Investitionen	1 101 000,00	
davon werden aktiviert	-200 000,00	
	<hr/>	
Total Liegenschaftsaufwand		3 001 000,00
Debitorenverluste		5 000,00
		<hr/>
Liegenschaftsergebnis		2 134 000,00
Hypothekarzinsen	540 000,00	
Zinsen für Darlehen	115 000,00	
Zinsen für freiw. Anteilscheinkapital	100 000,00	
	<hr/>	
Total Finanzaufwand		755 000,00
Entschädigung Vorstand	44 000,00	
Verwaltung und allgemeine Kosten	540 000,00	
Abschreibungen auf Liegenschaften	632 000,00	
Übrige Abschreibungen	12 270,00	
Übriger Finanzerfolg	-2 000,00	
Steuern	110 000,00	
	<hr/>	
Total Betriebsaufwand		1 336 270,00
		<hr/>
Jahresgewinn		42 730,00
		<hr/> <hr/>

Vom BWG-Vorstand verabschiedet am 3. November 2014