

BWG - Info im Dezember 2016

Der Präsident hat das Wort

Geschätzte Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Ein ereignisreiches Jahr 2016 neigt sich seinem Ende entgegen. Gerne nutzen wir die Gelegenheit, um Ihnen einen kleinen Rückblick über Ereignisse aus dem «BWG-Jahr» zu geben und um Sie über wichtige Eckwerte des bevorstehenden neuen Jahres zu informieren. Wie immer im Dezember unterbreiten wir Ihnen mit der BWG - Info das Budget für das anstehende, neue Jahr sowie die Liste der geplanten ausserordentlichen Investitionen.

Ich wünsche Ihnen besinnliche Festtage sowie ein gesundes und erfolgreiches Jahr 2017!



Landkauf Lehengasse Münchenstein: Wie Sie wissen, ist die Parzelle mit dem von der Gemeinde nicht mehr benötigten Doppelkindergarten an der Lehengasse im Süden, im Westen und im Norden von der Wohnüberbauung der BWG umgeben. Aus strategischer Sicht ist es für die BWG wichtig, diese Baulandparzelle von der Gemeinde Münchenstein zu erwerben. Die BWG GV hat den Vorstand dazu ermächtigt. Die Verhandlungen und das Vorbereiten des Kaufvertrags nahmen aus verschiedenen Gründen einiges an Zeit in Anspruch. So hat sich herausgestellt, dass im Gebäude verschiedene problematische Baustoffe verbaut sind, unter anderem asbesthaltige Dämmplatten. Die Kosten einer späteren Entsorgung dieser problematischen Baustoffe konnten inzwischen ermittelt werden und sind vom Kaufpreis abgezogen. Am 29. November 2016 hat auch der Gemeinderat von Münchenstein dem ausgearbeiteten Vertrag zum Verkauf der Liegenschaft zugestimmt. Nun fehlen noch die Unterschriften und die abschliessende Genehmigung der Handänderung durch die Gemeindeversammlung.

Projekt Neubau «in corpore» Ettingen: In der BWG - Info vom Dezember 2015 konnten wir ausführlich über den durchgeführten Studienwettbewerb und das Siegerprojekt «in corpore» berichten, das 16 grosszügige Familienwohnungen in Reihenhaustypologie vorsieht. Um das Projekt auf der BWG-eigenen Parzelle optimal realisieren zu können, hat sich die BWG zusammen mit der Gemeinde auf das Verfahren einer vereinfachten Quartierplanung geeinigt. Das Verfahren nimmt zwar ein Jahr in Anspruch und verzögert den Bau. Andererseits erhält die BWG eine im Vergleich zur Regelbauweise höhere Ausnutzung (grössere realisierbare Wohnfläche). Zudem darf die BWG das Gebäude verglichen mit der Regelbauweise länger ausführen und auch für die Gestaltung des Attikageschosses erhalten wir Sonderkonditionen. Der Ettinger Gemeinderat wird dem Quartierplan voraussichtlich noch im Dezember 2016 zustimmen. Bereits Anfang November hat die zuständige Fachstelle des Kantons die Genehmigung der für die BWG wichtigsten Parameter mit dem Vorprüfungsbericht zum Quartierplan in Aussicht gestellt. Damit verfügen wir über genügend Sicherheit, um die Detailplanung und das Vorbereiten des Baugesuchs voran zu treiben.

Im Namen des BWG Vorstands möchte ich an dieser Stelle noch all denjenigen danken, die sich auch im Jahr 2016 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 (Liegenschaftsverwaltung), Sandrine Steiner (Liegenschaftsverwaltung) sowie Gino Fabbri (Finanzen) und Beat Schmid (Bauwesen). Ebenso bedanke ich mich bei allen Mitgliedern des BWG Vorstands.

Ich wünsche Ihnen von Herzen ein gesundes und erfolgreiches Jahr 2017!

Felix Berchten, Präsident BWG

Rückblick Mitarbeitertreffen

Seit 2010 organisiert die BWG alle 2 bis 3 Jahre ein Mitarbeitertreffen. Zu diesem Anlass sind die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der BWG, welche in den einzelnen Liegenschaften ein Ämtli ausüben, eingeladen. Das Mitarbeitertreffen fand am 29. September 2016 bei bestem Wetter statt. An diesem schönen Herbsttag haben wir mit unseren Mitarbeitern und Mitarbeiterinnen einen Rundgang durch einige unserer Hinterhöfe und Spielplatzanlagen im Gundeli mit anschliessendem Nachtessen im Restaurant Budesbähnli am Tellplatz unternommen. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter haben die Gelegenheit genutzt, um sich untereinander auszutauschen und auch mit ihren Anliegen aus den Liegenschaften an uns zu gelangen.



Hinterhof Arlesheimerstrasse 54/Gilgenbergerstrasse14-20/Gundeldingerstrasse 447, Basel



Hinterhof Gundeldingerstrasse 441-443, Basel

Sanierungsbedarf an der Steinbühlallee 212, 214 in Allschwil

Die Liegenschaften Steinbühlallee 212 und 214 werden im kommenden Jahr 40 Jahre alt. Die beiden Mehrfamilienhäuser mit Baujahr 1977 befinden sich bis auf die Fenster noch im Zustand des Baujahres. Dementsprechend ist der Sanierungsbedarf in verschiedenen Bereichen nicht zu übersehen. Der BWG-Vorstand hat deshalb von einem anerkannten Fachbüro eine Liegenschaftsbeurteilung erarbeiten lassen. Zudem hat ein vom Vorstand beigezogener Architekt die möglichen Sanierungsvarianten aufgezeigt.

Die Ausgangslage lässt sich wie folgt zusammenfassen: Die Wohnungen sind noch immer mit den ersten Badezimmern und Küchen ausgestattet. Eine Sanierung dieser Einrichtungen muss zwingend vorgenommen werden, da inzwischen deren Lebensdauer nahezu erreicht ist und da Ersatzteile nur noch schwierig zu beschaffen sind. Auch die Wasserleitungen im Gebäude müssen praktisch vollumfänglich ersetzt werden.

Im Aussenbereich besteht bei der Gebäudeisolation Handlungsbedarf. Die Gebäude sind aus heutiger Sicht schlecht isoliert, was sich auf die Wohnqualität und auf den Energieverbrauch auswirkt. Auch können in den nächsten Jahren Schäden an den Flachdächern auftreten, obschon diese im Jahr 1994 bereits teilweise saniert wurden. Ebenso müssten die Kellerdecken isoliert werden. Schliesslich gilt es auch die Aufzüge zu ersetzen, da diese – obschon noch funktionstüchtig – bei Störungen grossen Wartungsaufwand verursachen.

Wie anfangs erwähnt, wurden einzig die Fenster in Holz-Metall sowie die Rollläden in Aluminium und die Sonnenmarkisen aus Stoff im Jahr 2009 komplett ersetzt und entsprechen den heutigen Standards. Sie sind noch in gutem Zustand und werden folglich nicht ersetzt.

Bezüglich Wärmeerzeugung wurde im Jahre 1997 die Heizungsanlage saniert. Weil diese bereits wieder 19jährig ist, drängt sich auch hier ein Ersatz auf.

Der Vorstand der BWG evaluiert gegenwärtig verschiedene Sanierungsvarianten. Sobald die umsetzbare Lösung der Wahl vorliegt, wird der BWG Vorstand die betroffene Mieterschaft über die Sanierungsmassnahmen informieren. Eine Sanierung ist frühestens im Jahre 2019 vorgesehen, wenn der BWG Neubau in Ettingen steht.

Tag der Nachbarn am 19. Mai 2017 - feiern Sie mit!

Am 19. Mai 2017 findet schweizweit der Tag der Nachbarn statt. Das Organisationskomitee ruft initiative Bewohnerinnen und Bewohner dazu auf, gemeinsam ein unkompliziertes Fest unter Nachbarn zu organisieren. Dabei sind der Phantasie keine Grenzen gesetzt. Lassen Sie uns die Türen zu den Hinterhöfen öffnen und die Nachbarn zu Kaffee und Kuchen einladen, organisieren Sie einen kleinen Haus-Flohmarkt oder Bastelaktionen mit den Kindern. Es gibt viele Möglichkeiten, welche der Pflege der nachbarschaftlichen Beziehungen dienen und auch noch Spass bereiten. Ein gutes nachbarschaftliches Verhältnis steigert die Wohnqualität!

Die BWG unterstützt Aktionen mit einem kleinen finanziellen Beitrag. Dazu müssen konkrete Ideen mit Budgetplan in der Geschäftsstelle präsentiert werden. Wichtig ist, dass mehrere Bewohnerinnen und Bewohner gemeinsam agieren. Auch eine Zusammenarbeit mit einer Nachbarsliegenschaft ist denkbar. Maria Sanchez und Sandrine Steiner stehen für Auskünfte zur Verfügung.

Die Organisatoren sind zurzeit mit der Vorbereitung beschäftigt. Schon bald finden Sie weitere Informationen auf: www.tagdernachbarn.ch

Heizen und Lüften

Wir rufen in Erinnerung:

Richtig Lüften bedeutet: Die Fenster kurzzeitig, 5 – 10 Minuten ganz zu öffnen (Stosslüften). Die Kippstellung ist wirkungslos und verschwendet lediglich Heizenergie. Dies gilt für Ihre Wohnung wie auch für das Treppenhaus. Je kälter die Temperaturen im Aussenbereich sind, desto kürzer muss gelüftet werden. Lüften Sie mindestens 5 Minuten lang und wiederholen Sie den Vorgang mehrmals am Tag. Insbesondere in denjenigen Räumen, wo sich Personen aufhalten und nach dem Duschen und Kochen.

Richtig Heizen bedeutet: Das behaglichste Raumklima liegt bei 19 bis 22 Grad und einer relativen Luftfeuchtigkeit von durchschnittlich 45 – 65%. Bei Abwesenheit tagsüber darf die Heizung nie ganz abgestellt werden, da das ständige Auskühlen und wieder Aufheizen teurer zu stehen kommt. Dasselbe gilt nachtsüber, unter 18 Grad sollten die Räume nicht abkühlen. Auch sind Räume, welche seltener gebraucht werden, trotzdem zu beheizen. Überheizen Sie Ihre Räume nicht. In Wohnräumen sind 20 – 22 Grad angenehm, in den Schlafzimmern und wenig benutzten Räumen 18 Grad. Bei längerer Abwesenheit sollten alle Räume auf mindestens 15 Grad temperiert werden, damit keine Feuchtigkeitsschäden auftreten und der Boden der darüberliegenden Wohnung nicht zu stark abgekühlt wird. Thermostatventile sind keinesfalls ganz zu schliessen.

Wichtig: Nach der Heizperiode bitte die Thermostatfühler immer auf Stufe 5 Stellen!

Diverse kleine Infos und Hinweise

Bitte stellen Sie Ihren Kehrichtsack frühestens am Abend ab 19.00 Uhr vor dem Abfuhrtag hinaus. Kehrichtsäcke bitte nicht am Vorabend im Treppenhaus abstellen.

Kippfenster im Treppenhaus nützen besonders im Winter nichts und verschleudern nur Heizenergie. Dennoch ist es wichtig, auch das Treppenhaus gelegentlich zu lüften. Hierzu können beispielsweise die Haustüre und die Fenster für ca. 5 bis 10 Minuten geöffnet werden.

Bitte achten Sie darauf, dass Sie Ihre Gegenstände in den eigenen Räumlichkeiten verstauen. Die allgemeinen Räume sind nicht dazu geeignet – auch nicht für Zwischenlagerung von Altkarton oder dergleichen.

Nach wie vor ist es ratsam die Haustüre nach 21.00 Uhr, wie in unserer Hausordnung vorgesehen, mit dem Schlüssel abzuschliessen.

Besten Dank für die Mithilfe bei der Haltung von Ordnung.

Freiwillige Anteilscheine

Die Verzinsung von freiwilligen Anteilscheinen liegt zurzeit bei 2.5%. Es lohnt sich also weiterhin, einen Teil der Sparguthaben bei der BWG anzulegen. Bei Interesse und Fragen dazu stehen wir Ihnen in der Geschäftsstelle gerne zur Verfügung. Es werden Einlagen ab CHF 5'000.00 angenommen.

Generalversammlung

Die 118. ordentliche Generalversammlung der BWG findet am Freitag, den **9. Juni 2017**, statt.

Mieterinnen- und Mieterjubiläen

Wer 25, 40, 50 oder 60 Jahre, das heisst seit 1991, 1976, 1966 und 1956 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.

Aufstellung der ausserordentlichen Investitionen 2017

Objekt	Projekt	Budget in CHF
Dornacherstrasse 319	Sanierung der Fenster (Strassenseite) Schallschutzmassnahmen mit Teilsubvention Kanton Basel-Stadt	50 000
Gilgenbergerstrasse 18	Treppenhaussanierung und Neueinbau einer Gegensprechanlage	100 000
Gilgenbergerstrasse 20	Treppenhaussanierung inkl. Ersatz der Wohnungsabschlusstüren und Neueinbau einer Gegensprechanlage	150 000
Gundeldingerstrasse 419	Sanierung der Fenster (Strassenseite) Schallschutzmassnahmen mit Teilsubvention Kanton Basel-Stadt	65 000
Gundeldingerstrasse 423	Sanierung der Fenster (Strassenseite) Schallschutzmassnahmen mit Teilsubvention Kanton Basel-Stadt	65 000
Gundeldingerstrasse 425	Sanierung der Fenster (Strassenseite) Schallschutzmassnahmen mit Teilsubvention Kanton Basel-Stadt	200 000
Gundeldingerstrasse 441	Sanierung der Fenster (Strassenseite) Schallschutzmassnahmen mit Teilsubvention Kanton Basel-Stadt	65 000
Gundeldingerstrasse 443	Sanierung der Fenster (Strassenseite) Schallschutzmassnahmen mit Teilsubvention Kanton Basel-Stadt	65 000
Markgräflerstrasse 17	Sanierung des Personenaufzugs	90 000
Markgräflerstrasse 19	Sanierung des Personenaufzugs	90 000
Markgräflerstrasse 21	Sanierung des Personenaufzugs	90 000
Investitionen in Wohnungen	Zimmerrenovationen	50 000
Reserveposition	Unvorhergesehenes BWG Bauwesen	100 000
Total 2017		1 180 000

Budget für 2017

Einnahmen	CHF	CHF
Mieteinnahmen		<u>5'370'000.00</u>
Total Einnahmen		<u><u>5'370'000.00</u></u>
Ausgaben		
Betriebskosten	500'000.00	
Reparaturen	500'000.00	
Mieterwechsel	1'200'000.00	
Ausserordenliche Investitionen	1'180'000.00	
davon werden aktiviert	<u>-210'000.00</u>	
Total Liegenschaftsaufwand		3'170'000.00
Debitorenverluste		<u>5'000.00</u>
Liegenschaftsergebnis		2'195'000.00
Hypothekarzinsen	470'000.00	
Zinsen für Darlehen	96'000.00	
Zinsen für freiw. Anteilscheinkapital	<u>130'000.00</u>	
Total Finanzaufwand		696'000.00
Entschädigung Vorstand	50'000.00	
Verwaltung und allgemeine Kosten	600'000.00	
Abschreibungen auf Liegenschaften	709'000.00	
Uebrige Abschreibungen	10'150.00	
Uebrigere Finanzerfolg	-1'000.00	
Steuern	<u>110'000.00</u>	
Total Betriebsaufwand		<u>1'478'150.00</u>
Jahresgewinn		<u><u>20'850.00</u></u>