

# *Wohnbaugenossenschaft Wendelsee Thun*



*Jahresbericht des Präsidenten  
Geschäftsjahr 2023*

## JAHRESBERICHT 2023 DES PRÄSIDENTEN

### Allgemeines

In den Medien ist die Wohnungsnot immer wieder ein Thema. In über der Hälfte der Schweizer Gemeinden stehen zurzeit weniger als 1 Prozent der Wohnungen leer. Leere Wohnungen sind daher knapp. In der Stadt Thun ist es noch schlimmer.

Wer in Thun eine neue Wohnung sucht, merkt schnell, dass es kaum noch freie Wohnungen gibt. Selbst die teuren Wohnungen sind knapp. Gemäss der Leerwohnungszählung des Bundesamtes für Statistik per 1. Juni 2023 haben von 418 Schweizer Gemeinden mit über 5'000 Bewohnenden nur noch 7 Gemeinden, darunter die Stadt Zürich, einen tieferen Leerwohnungsbestand als die Stadt Thun.

Die Stadt Thun hatte am Stichtag des 1. Juni 2023 einen Wohnungsbestand von 23'729 Einheiten. Davon standen 19 Wohnungen zur Vermietung bereit, was einen Leerwohnungsbestand von 0,09% ergibt. Weil der Leerwohnungsbestand in Thun erwiesenermassen besonders prekär ist, braucht es dringend mehr neue Wohnungen im preisgünstigen Segment.

### Schadaustrasse gefällte Tanne

Für die Umgebungsgestaltung am Ort der gefällten Tanne sind von den betroffenen Genossenschaftlerinnen oder Genossenschaftlern keine Vorschläge eingegangen. Somit hat die Verwaltung beschlossen, den Platz vorläufig so zu belassen wie er ist.

### Heizung Schadaustrasse

Wie im letzten Jahresbericht erwähnt, gab die Verwaltung einen Gebäudeenergieausweis Plus (GEAK+) in Auftrag, der für uns wegweisend ist, das sinnvollste Heizsystem für die Häuser an der Schadaustrasse zu wählen.



## Zusammengefasster Beratungsbericht GEAK+

Ausgangslage:

Das Doppeleinfamilienhaus an der Schadaustrasse 9a in 3600 Thun wurde im Jahr 1954 erstellt. Der Estrichboden bildet die thermische Gebäudehülle gegen oben (Kaltdach, Ziegeleindeckung aus dem Jahr 2010). Das Untergeschoss ist unbeheizt. Seit der Erstellung sind am Gebäude diverse Sanierungen sowie wärmedämmtechnische Massnahmen vorgenommen worden. Bei einem Teil der Kellerdecken sowie beim Estrichboden erfolgte eine Dämmung erst nachträglich. Die genauen Jahre der Umsetzungen sind teilweise nicht bekannt. Zwischen den Jahren 2005 und 2007 erhielt das Gebäude neue Fenster. Die Aussendämmung der Fassaden erfolgte 2015, die Küchensanierung im Jahr 2008. Das Gebäude wird derzeit mit einer Ölheizung Baujahr 1995 beheizt sowie mit Warmwasser versorgt.

Empfehlung:

Die Gebäudehülle ist grundsätzlich in einem guten Zustand. Energetisch besteht jedoch noch Potential, da nicht sämtliche Gebäudehüllteile gedämmt sind. Deshalb ist es sinnvoll bei zukünftigen Instandhaltungsarbeiten zusätzliche Wärmedämmungen in Betracht zu ziehen. Kurzfristig sollte die Dämmung an der Kellerdecke erweitert werden. Eher langfristig empfiehlt sich ein Fensterersatz (technische Lebensdauer 25 Jahre) ins Auge zu fassen. Ebenfalls langfristig sollte bei Instandhaltungsarbeiten eine Erweiterung der Wärmedämmung am Estrichboden und an den Aussenwänden erfolgen.

Die Gebäudetechnik entspricht mit der bestehenden Ölheizung aus dem Jahr 1995 für Raumwärme und Brauchwarmwasseraufbereitung bezüglich Effizienz nicht mehr dem Stand der Technik. Ausserdem emittiert die fossile Heizung viel CO<sub>2</sub>. Eine Heizungssanierung gemäss der zuvor erstellten Machbarkeitsstudie erhöht die Effizienz enorm und sorgt für eine nachhaltige Wärmeversorgung.

Die älteren elektrischen Geräte sollten stetig ersetzt ([www.topten.ch](http://www.topten.ch)) und die noch vorhandenen konventionellen Leuchtmittel durch energieeffiziente LEDs ausgetauscht werden. Eine Installation einer Photovoltaik-Anlage (PV-Anlage) auf dem südlich ausgerichteten Steildach müsste mittelfristig in Betracht gezogen werden.

1:1 Ersatzölheizung:

Aufgrund der neuen Gesetzgebung (2023) wird ein 1 zu 1 Ersatz der Ölheizung erschwert. Das Gebäude erfüllt jedoch die Kriterien (Kategorie Gebäudehülle D), womit auch wieder eine Ölheizung eingesetzt werden könnte. Aufgrund der hohen CO<sub>2</sub>-Emissionen wird jedoch davon abgeraten und eine alternative Wärmeerzeugung auf Basis erneuerbarer Energieträger empfohlen.

Die Verwaltung teilt tendenziell diese Meinung, die Kosten sind jedoch sehr hoch, und die Gebäude müssten noch mehrere Jahrzehnte aufrechterhalten werden.

Somit ist die Verwaltung weiterhin gefordert, einen Zeitplan zu erstellen, wie es in 20 Jahren mit den Häusern an der Schadaustrasse weitergehen soll.

Ist eine Erneuerung der Häuser in den nächsten Jahrzehnten geplant, macht eine mehrfach teurere nachhaltige Heizung keinen Sinn.

Somit wäre eine kostengünstige Ölheizung mit den entsprechend vorgeschlagenen energetischen Massnahmen die beste Alternative.

## Fernwärme Bürglenstrasse

Nach definitiver Inbetriebnahme der Fernwärmeheizung im Mai 2023 konnten wir uns über den Abschluss der meisten Installationsarbeiten freuen.

Die Warmwasser Aufbereitung funktionierte konstant. Die Zufuhr von Warmwasser ist in diversen Wohnungen noch mit längerem Warten verbunden. Da sind wir noch daran, Lösungen zu suchen und zu finden. Das Wasser in den Leitungen warmzuhalten ist genau gleich kostspielig wie das Wasser fliessen zu lassen, bis es warm kommt.

Auch bei kälteren Tagen hofften wir auf tadelloses funktionieren der Fernwärmeheizung. Leider war dies nicht so. Die Reklamationen von kalten Wohnungen überhäuften uns und den Frust der Mieterschaft an der Bürglenstrasse bekamen wir verständlicherweise sehr zu spüren.

Leider konnten wir als Verwaltung sehr wenig dazu beitragen, die Heizung in Gang zu bringen. Aufbieten der entsprechenden Firmen erwies sich manchmal als sehr mühsam, wollte doch niemand schuldig sein, und die Verantwortung wurde von einem zum anderen geschoben.

Der Verwaltung blieb nichts anderes übrig als juristische Hilfe in Anspruch zu nehmen, damit die Firmen Bacher AG, PEWO Biel und die Energie Thun, zum Handeln gezwungen wurden.

Im ganzen Prozess wurden wir von unserem Heizungsplaner Oliver Schwarz, Wing Consulting GmbH, beraten. Er hat auch festgestellt, dass diverse Prozesse nicht so gebaut wurden, wie von ihm geplant. Diese Ungereimtheiten wurden von den oben erwähnten Firmen immer wieder als nicht relevant abgetan.

Mit Inanspruchnahme von juristischer Hilfe erhofften wir sowohl eine Garantieverlängerung zu erwirken als auch die Übernahme von allfälligen Mehrkosten durch die betroffenen Firmen.

Wir geben der Hoffnung Ausdruck, die Heizung werde nun künftig einwandfrei funktionieren. Sollten doch wieder Probleme auftreten, sind einzig Herr Sandro Feller wie auch Frau Karin Wagner zuständig, um die entsprechenden Techniker aufzubieten.

## **Bodenbelag Balkone Bürglenstrasse**

Die Erweiterung der Balkone an der Bürglenstrasse ist schon 20 Jahre her. Nun zeichnen sich diverse Schäden am Belag ab. Die Verwaltung hat verschiedene Möglichkeiten diskutiert und angeschaut. Würden wir die Schäden belassen, könnte zukünftig das Wasser in die Stahlkonstruktion eindringen und dort Rost ansetzen. Darum kam die Verwaltung zum Entschluss, eine Sanierung des Belages durchzuführen.

Leider müssen wir aus gesetzlichen Gründen neu einen rauen Belag auftragen, was das Reinigen des Bodens eher erschwert.

Wir werden an der Generalversammlung ein Muster präsentieren. Die Sanierung wird in der wärmeren Zeit durchgeführt, und der Balkon kann in dieser Zeit nicht benutzt werden. Den baulichen Ablauf werden wir an der GV bekannt geben.

## **Grillplatzeinweihung Bürglenstrasse**

Am Samstag, 22. Juli 2023 konnte bei wunderschönem Wetter der neue Grillplatz an der Bürglenstrasse eingeweiht werden.

Ein grosses Dankeschön all denen die zum Gelingen des Anlasses beigetragen haben.

Nebst feinem Speis und Trank, konnten wir noch eine Umfrage betreffend Zukunft WBG-Wendelsee durchführen.

Das Fazit daraus:

Die Mehrheit der Genossenschafterinnen und Genossenschafter

- fühlt sich im Wohnquartier und der Nachbarschaft wohl.
- ist mit der Verwaltungsstruktur zufrieden.

Wünsche und Verbesserungen wie:

- Grössere Balkone/Terrassen an der Schadaustrasse
- Mehr Parkplätze für Fahrräder
- Altersgerechte barrierefreie Wohnungen
- Gemeinschaftsraum

Auf die Frage, ob eine professionelle Verwaltung zukünftig erwünscht ist, wurde zu 92% abgelehnt.

Die Frage, ob die Genossenschaft WBG Wendelsee mit mehr Wohnungen wachsen soll, wurde von der Mehrheit der Befragten begrüsst.

## Bewerbungsprozess Überbauung Bostudenzelg

Mehrere Genossenschaften, unter anderem auch die WBG-Wendelsee, haben beschlossen, sich am Bewerbungsprozess der Überbauung Bostudenzelg teilzunehmen.

Insgesamt stehen acht Baufelder mit je 25 bis 47 Wohnungen zur Verfügung.

Die Aufteilung der Baufelder erfolgt nach verschiedenen Kriterien der Stadt Thun.

Die Aufgaben der interessierten Genossenschaften liegen darin, die Vielzahl der Auflagen zu erfüllen. Wie zum Beispiel:

- Absichtserklärung
- Finanzcheck
- Konzeptentwicklung
- Zustimmung der Genossenschafterinnen und Genossenschafter GV Beschluss

Die Verwaltung kam an mehreren Sitzungen zum Entschluss, am Prozess teilzunehmen.

Vergessen wir nicht, dass unsere Gründungsväter vor 73 Jahren mit dem Bau der Wohnhäuser an der Schadaustrasse und Bürglenstrasse eine grossartige Weitsicht bewiesen haben.

Dank dem können viele bis zum heutigen Zeitpunkt von einem preisgünstigen Zuhause profitieren. Dieses innovative Gedankengut wollen wir weiterführen, um auch für zukünftige Generationen kostengünstiges Wohnen zu ermöglichen. Dies tun wir im Wissen unserer finanziellen Stärke, unserem Bekenntnis für das gemeinnützige und kostengünstige Wohnen und unserer Überzeugung, dass eine Genossenschaft die beste Gesellschaftsform für sicheres Wohnen mit grossem Mitspracherecht und gesellschaftsübergreifendem und solidarischem Zusammenleben ist.

Nicht zuletzt können alle Genossenschaftsmitglieder darüber abstimmen, ob die WBG-Wendelsee an diesem Projekt teilnehmen soll.

Eine wichtige Botschaft möchte ich bereits an dieser Stelle deponieren: Die Mieterschaft der Bürglenstrasse und der Schadaustrasse muss sich selbstverständlich finanziell nicht an einem Neubau beteiligen. Die Mieten der bestehenden Wohnungen steigen deswegen nicht. Der Neubau wird selbsttragend sein. Doch wie schon erwähnt, wir stehen erst am Anfang eines fast 10-jährigen Prozesses, somit liegen noch einige Arbeiten vor uns.



## Bistro neu zu Crêperie

Familie von Arx hat das Bistro ab September 2023 neu als Crêperie eröffnet.

Mit kleineren inneren Anpassungen, und einem neuen Konzept, hat es im Quartier guten Anklang gefunden.

Um mit der Crêperie den Lebensunterhalt von einer Familie zu finanzieren, ist es unumgänglich, die Öffnungszeiten am Abend anzupassen. Leider mit dem Nachteil, dass sich die Anwohner durch Lärmbelastigungen, verursacht durch die Crêperie-Besucher, gestört fühlen.

Die Verwaltung hat beschlossen eine Lärmanalyse in Auftrag zu geben, um allenfalls bauliche Verbesserungen durchzuführen.

Die folgende Tabelle zeigt die Ergebnisse der Messung der Luftschalldämmung und die zugehörigen Anforderungen.

Tabelle 2: Messresultate Luftschall in dB Nr.	Senderraum	Empfangsraum	Messwert Di, tot	Anforderung Di	Beurteilung
L1	Crêperie	Kinderzimmer	54 dB	57 dB	Anforderung nicht eingehalten
L2	Crêperie	Schlafzimmer	55 dB	57 dB	Anforderung nicht eingehalten

Zur Verbesserung des Luftschallschutzes kann eine geschlossene heruntergehängte Gipsdecke vorgesehen werden. Dies wird mit einer Schwinghängekonstruktion montiert. Die Abhänghöhe müsste ca. 7-10 cm betragen. Der Hohlraum der Abhängung sollte mit 3-5 cm Mineralwolle gedämmt sein.

Diese Massnahme kann die Luftschalldämmung um ca. 5-8 dB verbessern. Damit würde die Anforderung an die Luftschalldämmung erreicht.

Um den Lärmpegel in der Crêperie weiter zu senken, könnten raumakustische Massnahmen vorgesehen werden, z.B. an der herabgehängten Decke sowie an den Wänden die Anbringung von zusätzlichen absorbierenden Platten. Für eine gute raumakustische Wirkung wären ca. 70% der Deckenfläche mit einem Absorber zu belegen.

Die Verwaltung wird an den nächsten Sitzungen zu entscheiden haben, welche Massnahmen ausgeführt werden können.

## Verwaltungssitzungen

Im Berichtsjahr 2023 fanden 12 Verwaltungssitzungen statt.

Die Installation der Fernwärme an der Bürglenstrasse sowie die Planung der Überbauung Bo-studentenzelg erforderte die Durchführung von mehreren zusätzlichen Verwaltungssitzungen.

## Mutationen

### Ehemalige Mieterinnen/Mieter

Frau Ornella Panzini, Bürglenstrasse 12, kündigte die Wohnung per Ende September 2023.

Frau Ursula Schmid kündigte aus gesundheitlichen Gründen das Bistro per 31. Mai 2023.

Frau Erika Siegenthaler verstarb am 31. Dezember 2023. Ihre Wohnung wurde per 31. März 2024 gekündigt.

### Neue Mieterinnen/Mieter

Herr Pascal Spring wechselte die Wohnung und zog am 1. August 2023 an die Bürglenstrasse 12.

Neuvermietung vom Bistro (Crêperie) an Familie von Arx ab 1. September 2023.

Herr Fabrice Zellweger zog am 1. September 2023 an die Bürglenstrasse 14a ein.

Frau und Herr Tania Teixeira und Ricardo Paiva werden per 1. Mai 2024 in der Schadau einziehen.

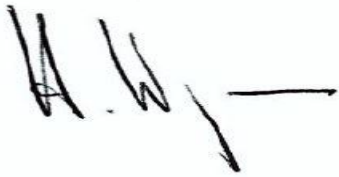
## **Dank des Präsidenten**

Wiederum ist es mir ein Anliegen, allen, welche mit ihrem Engagement im vergangenen Berichtsjahr die Wohnbaugenossenschaft Wendelsee unterstützten, herzlich zu danken. Ein besonderer Dank richtet sich an die Mitglieder der Verwaltung sowie an Karin Wagner für das unermüdliche Mitwirken im Interesse der Genossenschaft.

Thun, im April 2024

Wohnbaugenossenschaft Wendelsee Thun

Der Präsident:  
Heinrich Wagner

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'H. Wagner', followed by a horizontal line extending to the right.