

Wohnbaugenossenschaft Wendelsee Thun



*Jahresbericht des Präsidenten
Geschäftsjahr 2017*

JAHRESBERICHT 2017 DES PRÄSIDENTEN

Allgemeines

Aus einer gutgemeinten Idee entstand ein riesiger Aufwand an Bürokratie. Die Idee, aus unserem Quartierladen ein Bistro zu machen, wurde zur beinahe unüberwindbaren Herausforderung.

Bei der Gründung der Genossenschaft im Jahre 1953 war im Baurechtsvertrag als Bedingung vertraglich festgelegt, eine Ladenlokalität mit der nötigen Einrichtung zu erstellen. Deshalb musste die Genossenschaft Wendelsee jetzt ein Baugesuch einreichen. Für mich unerklärlich. Trotzdem folgten wir den verschiedenen „Schreibtischtätern“.

Gutgemeint wurde das mehrseitige Baugesuch eingereicht: Umnutzung des bestehenden Ladens in ein Bistro. Die Antwort des Bauinspektorats, wonach verschiedene Formulare nicht korrekt ausgefüllt waren, liess nicht lange auf sich warten.

Dies hatte leider damit zu tun, dass die Genossenschaft dem Baurechtsvertrag unterliegt und die Stadt Thun Eigentümerin ist. Da sich die beiden Amtsstellen nicht sonderlich kommunikativ austauschen und die Einwohnergemeinde Thun erst das Einverständnis geben kann, wenn das Baugesuch bewilligt ist, wurde spätestens jetzt klar, wie komplex das ganze Unterfangen werden wird. Zusätzlich zum grossen Durcheinander kam leider mit dem Regierungsstatthalteramt eine weitere Amtsstelle dazu, welche die Betriebsbewilligung erteilen muss.

Es war deshalb unumgänglich, Hilfe durch ein Architekturbüro anzunehmen, auch im Hinblick darauf, das Bistro baldmöglichst eröffnen zu können. Trotzdem verzögerte sich das Ganze nochmals um mehrere Monate, weil die jeweiligen Einsprachefristen eingehalten werden mussten. Happy Neujahr, endlich war es soweit; unser Bistro hatte die erste Hürde genommen und wir durften mit dem Umbau weitermachen.

Als nächster Schritt folgte das Einholen der Betriebsbewilligung; auch dies erwies sich als sehr grosse Herausforderung. Für unser Bistro musste ein Hygienekonzept und ein Handbuch der Selbstkontrolle beim Lebensmittelkontrolleur eingereicht werden. Nachdem dieser mit den eingereichten Unterlagen einverstanden war, gingen die Dokumente weiter ans Regierungsstatthalteramt, das sich mit der Betriebsbewilligung nochmals mehrere Wochen Zeit liess.

Fazit: Die Betriebsbewilligung wurde erteilt und der Eröffnung stand nichts mehr im Wege. Es wäre schön, wenn unser Bistro als Quartier-Café und -Treffpunkt regen Zulauf hätte. Aufwand, Kosten und Mühen hätten sich somit gelohnt.

Bürglenstrasse: Küchen- und Bäder-Sanierung

Die Planung der Küchen- und Bäder-Sanierung an der Bürglenstrasse geht vorwärts. Der intensive Aufwand bei der Planung hat uns dazu bewogen, auch hier einen Architekten beizuziehen. Das Architekturbüro Zellweger wird den kompletten Bad- und Küchenumbau betreuen. Bauprogramm, Koordination, Kostenkontrolle und Baubegleitung der auszuführenden Arbeiten.

Die Gestaltung der Bäder und Küchen wird vom Vorstand in Zusammenarbeit mit dem Architekten vorgenommen. Aufgrund der Umfrage an der letzten Generalversammlung wird eine Dusche anstelle einer Badewanne eingebaut. Sämtliche Küchen werden mit elektrischen Backöfen, Keramikkochfeldern und Geschirrspülern ausgestattet.

Leider kann die gut gemeinte Idee, während der Bauphase für die einzelnen Mieter eine Wohnung mit Küche und Bad zur Verfügung zu stellen, nicht verwirklicht werden. Deshalb wird draussen, für die Zeit während des Umbaus, von der Frutiger AG ein WC-/Dusch-Container installiert. Kochgelegenheiten werden individuell eingerichtet. Provisorisch im Keller oder mit Rechauds in den Wohnungen.

- Die Containerlösung hat uns dazu bewogen, den Umbau in die wärmere Jahreszeit zu verlegen. Ziel ist jedoch immer noch, die Umbauphase so schnell und angenehm wie möglich für die Betroffenen durchzuführen.
- Der Umbau für die Wohnungen an der Bürglenstrasse 12a wird ins Jahr 2019 verlegt, um einen genauen Terminablauf mit der Arztpraxis zu koordinieren.

Bis zur Generalversammlung hoffen wir, sämtliche Lösungen und Fragen beantworten zu können. Zudem wird die Verwaltung bei der betroffenen Mieterschaft die Meinung abholen, ob während der Sanierung auf eine Mietzinsreduktion verzichtet wird. Ein entsprechender Fragetalon ist der Einladung zur Generalversammlung beigelegt.

Reinigung Treppenhaus, Waschküche und Keller

Vermeehrt haben sich Genossenschafter/Innen über das Reinigen der Treppenhäuser, Keller und der Waschküchen beschwert. Sprich, es ist „dreckig“. Ich wiederhole deshalb nochmals die Regelung.

Jede zweite Woche im Turnus wird die Treppe von der rechten resp. linken Mieterpartei von einem Stockwerk ins andere gewischt und feucht aufgenommen.

- Wenn dies für jemandem zu viel ist/wird, oder es zeitlich nicht passt (Ferien, etc.), soll das Gespräch mit der anderen Mieterpartei aufgenommen und eine gemeinsame Lösung gesucht/gefunden werden.
- Eine andere Möglichkeit wäre (so wie es bereits bei einem Eingang praktiziert wird), dass eine Person das ganze Treppenhaus reinigt. Selbstverständlich gegen ein Dankeschön in Form von beispielsweise Schokolade, Blumen oder Bezahlung seitens der anderen Parteien.

Ich appelliere hier an eine für alle Mieterparteien verträgliche und faire Lösung. Es stellt sich zudem die Frage, ob die Reinigung der Treppenhäuser in Zukunft auswärts vergeben werden muss. Die Kosten würden den Mietern zu 100% in den Nebenkosten belastet.

Was auch in dieses Thema gehört, sind die Kehrriechtsäcke vor der Wohnungstüre oder im allgemeinen Bereich. Das Treppenhaus ist KEIN Aufbewahrungsort. Der freie Zugang zum und im Treppenhaus muss für Notfälle für Sanität, Feuerwehr, etc. gewährleistet sein.

Schadaustrasse: Nutzung der Autoabstellplätze

Seit 2007 vermietet die Wohnbaugenossenschaft an der Schadaustrasse Autoabstellplätze. Leider werden Parkplätze immer häufiger doppelt belegt, oder Autos beim Spielplatz (Tischtennis) und auf dem Rasen abgestellt.

Eigentlich schade, wird doch eine gutgemeinte Idee von 2007 missbraucht. Umso mehr, weil immer noch der 50 Meter entfernte Gewerbeschulhaus-Parkplatz zur Verfügung steht.

Hier appelliere ich an jeden Autobesitzer von der Schadaustrasse, sich an die Regelung zu halten und bei Bedarf die wenigen Schritte vom entfernteren Parkplatz zum Haus und umgekehrt zu laufen.

Schadaustrasse 15C: Fällen der Tannen an der Bahnlinie

Leider mussten zwei von drei Tannen an der Schadaustrasse 15c gefällt werden. Bei den Anwohnern kam diese Fäll-Aktion nicht sehr gut an. Nebst unschönen Worten bekam ich auch „bedrohliche“ Bilder zugestellt.

Unser Gärtner Nyffenegger, den wir beauftragen wollten, informierte, die Baumfäll-Aktion hätte einen Streckenunterbruch der BLS zur Folge. Nach Abklärungen bei der BLS würde ein Streckenunterbruch mehrere Zehntausend Franken kosten. Deshalb war die Verwaltung sehr froh und dankbar, dass die BLS das Fällen der Tannen in ihren Zeitplan aufgenommen hat. Somit verblieben für die Genossenschaft nur noch die Aufräumkosten.

Aus Sicherheits- und Haftungsgründen gegenüber der Bahn muss früher oder später auch die letzte Tanne geopfert werden. Das ist keine Idee der Verwaltung.

Zonenplanung Stadt Thun

Momentan erarbeitet die Gemeinde Thun eine neue Zonenplanung, die in der Regel für die nächsten 25 - 30 Jahre Bestand haben soll. Um die Weichen der Wohnbaugenossenschaft Wendelsee in die richtige Richtung zu stellen, gelangten wir mit einem Schreiben an den Gemeinderat.

Das Schreiben umfasste eine Baubeurteilung der Objekte und Wohnungen, die wir durch ein Gutachten der Zellweger Architekten erstellen liessen. Insgesamt sind die Immobilien korrekt und der Gesamtstandard entsprechend zweckmässig unterhalten. Die solide Bausubstanz ermöglicht in den kommenden Jahren eine sorgenfreie Weiternutzung mit massvollen Investitionen. Als massvoll werden Investitionen bezeichnet, welche die Weiternutzung und damit auch die Weitervermietung sicherstellen.

Unter diesem Aspekt und mit dem genossenschaftlichen Gedanken erachten wir die Erhaltung des Wohnungsangebotes für preiswerte Wohnungen als unseren Grundsatz. Mit der Erkenntnis der guten Bausubstanz einerseits, und des genossenschaftlichen Auftrags andererseits, ist es sinnvoll, bauliche Erneuerungen und damit die Verdichtung der Grundstücke in den Jahren 2040 bis 2060 in Erwägung zu ziehen. Gegenüber der Stadt Thun haben wir die Erwartungshaltung, dass dieser Input im öffentlichen Mitwirkungsverfahren berücksichtigt wird.

Bürglenstrasse: Flachdach der Garagen

An der Bürglenstrasse muss das Flachdach der drei Garagen saniert werden. Es dringt Wasser durchs Dach in die Garagen.

Um grössere Schäden am Gebäude und an den elektrischen Installationen zu vermeiden, muss das Flachdach komplett saniert werden. Leider wird die Sanierung mehrere Zehntausend Franken kosten. Im Zusammenhang mit der Flachdachsanierung werden auch Malerarbeiten ausen an den Garagen durchgeführt.

Rückstellungen

Da es im Geschäftsjahr 2017 zu keinen unvorhergesehenen Renovationen kam, konnten Rückstellungen von CHF 77'500.00 für geplante Sanierungen getätigt werden.

Auch in Zukunft müssen wir haushälterisch mit den Finanzen umgehen und uns auf die wesentlichen Renovationen konzentrieren. Viele Genossenschafter/innen kommen mit individuellen Wünschen, die wir nicht immer erfüllen können und möchten.

Viele Wunschrenovationen könnten mit genossenschaftlichem Denken auch selber ausgeführt werden, z.B. Keller, Waschküche oder Trockenraum streichen, Umgebungs- und Gartenarbeiten, etc., natürlich in Absprache mit der Verwaltung.

Hauswartung

An der Bürglenstrasse 16/16a wird neu Eliane Rodrigues die Hauswartaufgaben ausführen.

Wie bisher gilt:

- Bürglenstrasse: Für kleinere Anliegen können Peter Schneider und Walter Lütte kontaktiert werden.
- Schadaustrasse: Hier sind Adrian Kohler und Rolf Herren die Ansprechpersonen.

Zudem können Anliegen oder Probleme, welche die Genossenschaft betreffen, direkt bei der Verwaltung gemeldet werden.

Vorstandssitzungen

Im Berichtsjahr 2017 fanden 10 Vorstandssitzungen und 3 Bausitzungen (Sanierung Bäder und Küchen an der Bürglenstrasse) statt.

Unter anderem standen folgende Themen und Traktanden im Vordergrund

- verschiedene Wohnungssanierungen
- Projekt Sanierung Küchen und Bäder Bürglenstrasse
- Umbau vom Laden zum Bistro

Mutationen

Ehemalige Mieterinnen/Mieter

Schadaustrasse 9b: Familie Marti

Neue Mieterinnen/Mieter

Schadaustrasse 15f: Familie Beutler

Wohnungswechsel Familie Christen von der Schadaustrasse 15f an die Schadaustrasse 9b

Dank des Präsidenten

Besten Dank allen Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler, die den Vorstand durch ihr Wohlwollen, Vertrauen und ihre Rücksichtnahme unterstützen.

Besten Dank auch unseren zahlreichen Helferinnen und Helfern, meinen Vorstandskolleginnen und Vorstandskollegen für ihren grossen nebenamtlichen Einsatz und das gegenseitige gute Einvernehmen.

In diesem Sinne verbleibe ich mit den besten Grüssen.

Thun, im April 2018

Wohnbaugenossenschaft Wendelsee Thun

Der Präsident:

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'H. Wagner', written over a horizontal line.

Heinrich Wagner