

JAHRESBERICHT 2006 DES PRÄSIDENTEN

Allgemeines

Schwarze Tage musste die BLS Bern-Lötschbergbahn im April und Mai 2006 erleben. Ein Zusammenprall vor dem Bahnhof Thun zwischen einem aus Spiez kommenden ICE der Deutschen Bahn und zwei aneinander gehängten BLS-Lokomotiven forderte acht Leichtverletzte. Nur zwanzig Tage danach, am 17. Mai 2006, musste ein BLS-Bauzug aus Blausee im Kandertal kommend nach einer kilometerlangen Geisterfahrt zufolge Bremsversagens bewusst auf einen anderen Bauzug in Thun-Dürrenast auffahren lassen, direkt vor den Liegenschaften unserer Wohnbaugenossenschaft an der Schadaustrasse. Das Corpus delicti: Der Abschlusshahn des Druckluft-Bremssystems am Schienentraktor des Unglückzuges war geschlossen, weshalb das Bremssystem der angehängten Wagen nicht wirken konnte. Bei dem seit 12 Jahren schwersten Zugsunglück in der Schweiz starben die drei Männer der Bauzug-Besatzung. Nicht auszudenken ist, was geschehen wäre, wenn zwei Güterzüge mit explosivem Material aufeinander geprallt wären...?

Verhandlung neuer Baurechtsvertragszins

Die Stadt Thun ist auf der Suche nach Einnahmenquellen. Sie hat unter anderem die Wohnbaugenossenschaften im Visier, die wie unsere Genossenschaft an der Bürglenstrasse ihre Gebäude auf Baurechtsland gebaut haben. Zur Zeit beträgt der Baurechtszins Fr. 180.- pro Quadratmeter, wofür die Bernische Kantonalbank einen variablen Zinssatz festgelegt hat. Neu möchte die Stadt Thun den Baurechtszins in den nächsten 10 Jahren auf Fr. 270.- erhöhen. Dies bedeutet, dass der monatliche Mietzins um zirka Fr. 65.- pro Wohnung steigen würde, ohne dass sich ein Mehrwert für die Mieter ergibt. Es ist wahr, dass wir einen günstigen Baurechtszins haben. Wir erfüllen jedoch mit unseren Wohnungen auch andere Aufgaben. So können wir in unserem genossenschaftlichen Denken preisgünstigen Wohnraum zu Verfügung stellen. Auch müssen wir in die Zukunft schauen. So wollen wir unsere Hypothek in den nächsten 50 Jahren reduzieren. Nach diesem Zeitraum laufen die Baurechtsverträge aus und dann wird zu entscheiden sein, ob die Liegenschaften der Stadt Thun zum Verkauf stehen oder die Baurechtsverträge verlängert werden. Auch müssen wir damit rechnen, dass die Zinse generell ansteigen und unsere Mietzinse auch entsprechend angepasst werden müssen. All dies bedeutet, dass sich die Thuner Wohnbaugenossenschaften gemeinsam gegenüber der Stadt Thun kämpferisch zeigen müssen. Wir wollen hoffen, dass die Stadt einen vernünftigen Vorschlag präsentieren wird, den die Genossenschaften akzeptieren können, um so weiterhin preisgünstigen Wohnraum zur Verfügung stellen zu können.

Balkone Bürglenstrasse

Mit Beginn des schönen Sommerwetters konnten auch die neuen Balkone fertig erstellt werden. Die Reaktionen der Genossenschafterinnen und Genossenschafter waren durchwegs positiv. Dies gab die Bestätigung, dass mit diesem Projekt das Richtige getan wurde. Auch finanziell war das Vorhaben voll befriedigend. Bei den budgetierten Fr. 15'000.- pro Balkon war lediglich eine Überschreitung von Fr. 500.- zu verzeichnen, was auf die zusätzliche Installation einer Steckdose pro Balkon zurückzuführen ist. Es mussten auch neue Blumenkistenhalterungen hergestellt werden. Bei den untersten Balkonen wurden Verbundsteine verlegt, womit die Unterhaltsarbeiten unter den Balkonen künftig leichter zu bewerkstelligen sind.

Elektrische Installationen Bürglenstrasse

An der Bürglenstrasse wurden von der Energie Thun AG die elektrischen Installationen kontrolliert und beanstandet. Es mussten erhebliche Mängel festgestellt werden. Die schwersten Mängel sind sofort vom Elektriker behoben worden. Es bestehen noch grössere Mängel an Leitungen, Steckdosen, Schaltern und vor allem an den "Tablos". Diese Mängel werden in erster Priorität im Jahre 2007 zu beheben sein. Da bereits im Jahre 2004 die gleichen Installationen an der Schadaustrasse gemacht wurden, sind die Kosten der Renovation in etwa bekannt. In nächster Zeit wird bei allen Mietern der Wohnungen an der Bürglenstrasse eine Bestandesaufnahme mit dem Elektriker gemacht. So soll abgesichert werden, dass nicht irgend ein Defekt bei den elektrischen Leitungen einen Brand auslösen kann.

Lärmschutzmassnahmen an der Schadaustrasse

An der Bahnlinie entlang der Häuser der Schadaustrasse wurde im Herbst fast sämtliches Grünzeug entfernt. Auf Verlangen der BLS musste alles, was näher als 5 Meter vom Geleise stand, weggeräumt oder gefällt werden. Danach konnte mit den Lärmschutzarbeiten begonnen werden. Fundamente wurden gesetzt und Schallschutzwände montiert. Aufgrund der guten Wetterverhältnisse konnten die Arbeiten speditiv durchgeführt werden. Im ganzen Paket der Lärmsanierung sind auch Fenster, Fassaden oder Schalldämmlüfter enthalten. Da die Fenster bereits früher saniert wurden und dabei die Qualität und Norm der Vorgabe des Kantons Bern entsprechen, wird ein Teil der damaligen Kosten zurückerstattet. Zur Zeit wird geprüft, ob in den Schlafräumen eventuell Schalldämmlüfter zu montieren sind. Dies hätte den Vorteil der Frischluftzufuhr, ohne die Fenster öffnen zu müssen. Nach Abschluss der Arbeiten an der Lärmschutzwand wird die Wand begrünt. Diese Kosten übernehmen der Kanton und die BLS. Für alles Weitere muss die Genossenschaft aufkommen.



Richtiges Lüften

Warum richtiges Lüften bei Altwohnungen während der Heizperiode besonders wichtig ist? Um Heizkosten zu sparen, wurden die alten Fenster durch neue und isolierte Holzfenster ersetzt. Dadurch bleibt mehr Wärme in der Wohnung. Bei mangelhaftem Lüften kann sich Schwitzwasser beim Isolierglas der Fenster und an den Wänden bilden. Falsches oder fehlendes Lüften verursacht ein gesundheitsfeindliches Raumklima und beeinträchtigt die Lebensqualität in den Wohnung erheblich. Korrektes Lüften hingegen hilft mit, Energie zu sparen und die Umwelt zu schonen. Das Rezept: Morgens während zirka 10 Minuten die Fenster weit öffnen, am besten mit Durchzug. Trockene Aussenluft kann hereinströmen und feuchte Luft gelangt ins Freie. Danach alle Fenster schliessen und die kalte Luft aufheizen. Nach 3 bis 4 Stunden ist die Luft wieder gesättigt. Danach während maximal 3 bis 4 Minuten erneut lüften. Kalte Aussenluft enthält nur geringe Feuchtigkeit und kann, wenn sie aufgeheizt wird, grosse Feuchtigkeitsmengen aufnehmen. Also, je niedriger die Aussentemperatur, umso kürzer lüften!

Hier die Ansicht des Zustandes eines Badezimmerfensters an der Bürglenstrasse nach fünfjährigem falschen Lüften.



Parkplätze Schadaustrasse

An der Hauptversammlung vom 28. April 2005 wurde diskutiert, wie in der Zukunft das Autoparkproblem an der Schadaustrasse gelöst werden könnte. Nach einigen Sitzungen im Vorstand wurde beschlossen, nach Beendigung der Lärmschutzwandarbeiten mit dem Projekt Parkplätze zu beginnen. Insgesamt wird es vier neue Plätze geben, deren drei vor dem Haus 15F und einen beim Haus 15B. Sechs weitere Parkplätze werden neu dort markiert, wo zur Zeit auch schon Autos stehen. Pro Parkplatz wird eine Miete von Fr. 50.- pro Monat verlangt. Vorgesehen ist auch, mindestens einen Parkplatz für Besucher zu reservieren.

Arztpraxis-Umbau Bürglenstrasse

Vor dem Übergang der Arztpraxis von Herrn Dr.med. Bachmann an seinen Nachfolger Dr.med. Fuchs wurden die Räumlichkeiten renoviert, nicht zuletzt deshalb, weil die letzte Renovation bereits einige Jahre zurücklag. Zudem wurde wunschgemäss auch der linke Balkon verglast und in den Empfangsbereich integriert. Das Baugesuch wurde gleichzeitig mit dem Gesuch zu den Balkonerweiterungen eingereicht, das von den Behörden auch gutgeheissen wurde. Während der Renovationsphase musste die Arztpraxis nur kurze Zeit geschlossen werden. Nach einer geglückten Umbauphase konnte Herrn Dr.med. Fuchs eine neu renovierte und vergrösserte Praxis übergeben werden.

An dieser Stelle sei Herr Dr.med. Fuchs als neuer Genossenschafter herzlichst willkommen geheissen. Für unsere Genossenschaft ist es etwas Besonderes, eine Arztpraxis vermieten zu können. Herrn Dr.med. Bachmann sei für die gute Zusammenarbeit ebenfalls herzlichst gedankt. Viele Genossenschafterinnen und Genossenschafter durften seine sehr guten Dienste in Anspruch nehmen. Ihm wünschen wir für seine weitere Zukunft alles Gute!

Leitungssanierung Bürglenstrasse

Bei den Abwasserleitungen hat die Energie Thun AG Kontrollen durchgeführt und einige Leitungen an der Bürglenstrasse beanstandet. Bei der Sanierung konnte auf das kostspielige Aufgraben sämtlicher Leitungen verzichtet werden. Es wurde eine Firma gefunden, welche in die alten Leitungen eine neue Leitung einzog, wodurch die Sanierungskosten stark reduziert werden konnten.

Vorstandssitzungen

Im Berichtsjahr 2006 fanden 9 Vorstandssitzungen und einige Sitzungen der Interessengemeinschaft WBG Thun statt. Die Sitzungen der IG Thun befassten sich hauptsächlich mit der Anpassung der Baurechtszinsen.

Mutationen

Ehemalige Mieterinnen und Mieter

Frau Amanda Brawand zieht auf den 1. Mai 2007 mit ihrem Freund in eine grössere Wohnung.

Neue Mieterinnen und Mieter

Herr Sandro Feller zog am 1. September 2006 in die Zwei-Zimmerwohnung an der Bürglenstrasse 16A.

Gestorben

Auch im Berichtsjahr ist leider wieder ein Genossenschafter aus unserer Mitte abberufen worden. Herr Roland Wüthrich ist am 7. Juli 2006 nach mehreren Operationen im Spital Thun verstorben. Wir gedenken des Verstorbenen. Der Familie Scheiwiler entbieten wir unsere aufrichtige Anteilnahme.

Ausblick

Ziel für das Jahr 2007 ist die Planung der Küchensanierung an der Schadaustrasse. Einige Küchen sind schon recht abgenützt und sanierungsbedürftig, zum Teil auch fast nicht mehr reparierbar. Deshalb muss die Sanierung in Angriff genommen werden. Die Planung erfordert einige Zeit, um eine optimale Lösung bezüglich Platz und Komfort zu erhalten. Vorgesehen ist, anlässlich der Hauptversammlung 2008 über die Planungsergebnisse der Küchensanierungen zu informieren.

Dank des Präsidenten

Für die wertvolle Unterstützung und den grossen Einsatz sei allen Vorstandsmitgliedern, Hauswarten und all denjenigen, die in irgend einer Weise mit ihren Diensten zum Wohl unserer Genossenschaft beigetragen haben, herzlichst gedankt.

Thun, im April 2007

Wohnbaugenossenschaft Wendelsee Thun

Der Präsident:

Heinrich Wagner