

# *Wohnbaugenossenschaft Wendelsee Thun*



*Jahresbericht des Präsidenten  
Geschäftsjahr 2018*

## JAHRESBERICHT 2018 DES PRÄSIDENTEN

### Allgemeines

«Früher war alles besser!» oder «Alles wird immer schlimmer!» Und doch ist beides falsch. Genau genommen geht es uns besser denn je. Wir haben sogar allen Grund, uns auf die Zukunft zu freuen.

Das Polareis schmilzt, der Meeresspiegel steigt, die Politik macht leere Versprechungen. Terroristen schlagen zu wo sie wollen – und keiner kann uns schützen. Hungersnöte, Bürgerkriege, Flüchtlinge, Börsenflaute, Massenentlassungen – und dann auch noch der überbeuerte Wohnungsmarkt! Nur schlechte Nachrichten sind gute Nachrichten!

Doch die Wahrheit ist oft komplexer: überall auf der Welt geschehen täglich schreckliche Dinge von denen wir aus den Medien erfahren. Das trübt jedoch den Blick aufs grosse Ganze. In der Schweiz sind heute so wenige Menschen arbeitslos wie nie in den letzten zehn Jahren. Die Lebenserwartung steigt und steigt: Frauen werden im Schnitt 85 Jahre alt, Männer 81.

Die Polizei meldet weniger Verkehrstote, weniger Suizide, weniger Morde, weniger CO2 Ausstoss usw. Der schwedische Wissenschaftler Hans Rosling sagte: «Es ist leicht, all die schlimmen Dinge auf der Welt zur Kenntnis zu nehmen. Schwieriger ist es, das Gute zu sehen.»

Zugegeben: Den vom Hungertod bedrohten Familien nützt es wenig, wenn statistisch mehr Menschen etwas zu essen haben. Und wer seine Liebsten bei einem Autounfall verloren hat, den wird es kaum trösten, dass es immer weniger Verkehrstote gibt. Individuelles Leid macht es schwierig oder gar unmöglich, sich über Fortschritte anderswo zu freuen.

Wir sollten es dennoch tun. Denn das Gute siegt langsam, aber es siegt. Vielleicht sollten wir deshalb unsere Stossseufzer überdenken und in Zukunft zufrieden stöhnen: *Alles wird immer besser!*

### Bürglenstrasse: Sanierung von Küche und Bad

Am 14. Mai konnte an der Bürglenstrasse 16a, links, nach einer langen Planungs- und Koordinationsphase, mit der Sanierung der Küchen und Bäder, inkl. neuer Heizkörper und neuen Zu- und Rückleitungen bis zur Heizanlage im Kellergeschoss, begonnen werden. Nach einer relativ kurzen Umbauzeit von ca. fünf Wochen waren die ersten drei übereinander liegenden Wohnungen schon wieder bezugsbereit. Zusätzlich wurden auf den Dächern Sicherheitshaken für den Dachdecker montiert, die im Zusammenhang mit der Entlüftung der Leitungen benötigt wurden.

Dank der Kooperation der gesamten betroffenen Mieterschaft zusammen mit den speditiven Handwerkern vermochten wir die Sanierung im begonnenen Tempo weiterzuführen. Mit dem Einbau der ersten neuen Küchen und Bäder liessen sich verschiedene Genossenschafterinnen und Genossenschafter mit vorwiegend positiven Rückmeldungen vernehmen. Die meisten hatten an den neuen Küchen und Bäder richtig Freude. Dies gab der Verwaltung die Bestätigung, für die Zukunft das Richtige getan zu haben.

Finanziell konnte die Sanierung im positiven Bereich abgerechnet werden. Es ergaben sich keine grösseren oder unvorhergesehenen Kosten. Die gesamten Umbaukosten für eine Wohnung beliefen sich auf rund CHF 66'000.00.

Nach intensiven Abklärungen beim Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger, Wohnbaugenossenschaften Schweiz, wurde eine monatliche Mietzinserhöhung von CHF 168.00 errechnet, bei der eine Mietzinsreduktion für die Unannehmlichkeiten während der Umbauphase eingerechnet wurde.

Nachfolgend Bilder der Sanierung die für sich sprechen



Die Sanierung der letzten vier Küchen und Bäder an der Bürglenstrasse 12a kann in der Kalenderwoche 29 in Angriff genommen werden und sollte bis Ende Kalenderwoche 32 abgeschlossen sein.

Die Verwaltung hat beschlossen die Sanierung und Koordination ohne Bauführung durchzuführen. Die einzelnen Mieter sind dementsprechend orientiert und werden über den Sanierungsverlauf direkt von uns ins Bild gesetzt. Die darunterliegende Arztpraxis ist in dieser Zeit nicht geöffnet, so können die Handwerker ohne Lärmrücksichtnahme zügig sanieren. Bei der Arztpraxis werden in dieser Zeit keine Umbauarbeiten vorgenommen.

Gefreut hat mich, dass die vier Parteien für die Umbauzeit schon Wohnungsausweichmöglichkeiten organisiert haben und wir dadurch kein Bauprovisorium installieren lassen müssen. An dieser Stelle danke ich schon jetzt allen Betroffenen für das Entgegenkommen, wie auch das Verständnis für die Unannehmlichkeiten

### **Elektrische Installation an der Bürglenstrasse**

Im Zusammenhang mit der Sanierung Küche/Bad wurden in sämtlichen Wohnungen, respektive wo nötig in Zimmern, die elektrischen Leitungen ersetzt. Zudem wurden auch in den Kellern und Nebenräumen die Leitungen erneuert, so dass in Zukunft dem Nutzer der Strom direkt verrechnet werden kann. Neu wird auch die Benützung der Waschmaschine direkt dem jeweiligen Benutzer verrechnet. Diese Massnahmen gewährleisten eine gerechte Abrechnung, mehr Sicherheit und Komfort, sowie der Genossenschaft den Vorteil, während den nächsten 20 Jahren keiner elektrischen Kontrolle mehr zu unterliegen.

Mit den neu im Keller installierten Verteilertableaus sind nun alle elektrischen Installationen FI-geschützt und auf 10 Ampere abgesichert.

### **Eröffnung vom Bistro**

Endlich konnte das Bistro Ende September geöffnet werden. Nach einer intensiven baulichen Schlussphase und der offiziellen Abnahme durch die zuständigen Behörden, die glücklicherweise keine Überraschung zeitigte, stand der Eröffnung nichts mehr im Wege. Auch bei der Inspektion durch das Hygieneamt wurden nur unwesentliche bauliche Empfehlungen abgegeben, die wir rasch umsetzen konnten.

Nach Aussage der Betreiberin, Frau Ursula Schmid, kann von einer guten Resonanz ausgegangen werden. Zwischenzeitlich wurden schon verschiedene Konzeptpläne erörtert. Für die Zukunft sind wir offen, die Bedürfnisse und Begebenheiten vom Bistro individuell anzupassen.

Wir hoffen, mit dem abgegebenen Gutschein euch allen eine Freude bereitet zu haben. Es wäre schön, wenn sie unser Schönau Bistro weiterhin besuchen und weiterempfehlen.

### **Entsorgung Karton und Papier**

Nach der neuen Regelung der Stadt Thun darf Karton nur gebündelt oder mit einer Schnur umwickelt im Freien zur Abfuhr bereitgehalten werden. In der Verwaltung wurde deshalb diskutiert, ob ein neuer Standplatz für separate Papier- und Kartoncontainer geschaffen werden soll. Nach längerem Hin und Her entschied man sich dagegen, weil jede Mieterin und jeder Mieter auch ohne Containerlösung in der Lage sein sollte, den Abfall fachgerecht für die Entsorgung bereitzustellen. Nach ein paar Startschwierigkeiten denke ich, haben es alle mitbekommen, wie es die Stadt gerne hat, damit der Abfall auch abgeführt wird.

## Graffiti

Ist es doch immer wieder schön, werden ausgeschlossene Stadion-Fans vom FC Thun kreativ. Aber bitte nicht an unseren neu gestrichenen Garagentoren. Hinweise, wonach die Täter dem FC Thun bekannt seien, und meine Bitte, diese zur Rechenschaft zu ziehen, kamen bei der Polizei nicht gut an. Mit dieser Aussage habe ich mich leider schuldig gemacht, eine Vorverurteilung ohne Beweise begangen zu haben. Leider beweist dies wieder einmal mehr, dass der/die Täter besser geschützt sind als der/die Betroffenen.

Der Schaden wurde vollumfänglich von der Versicherung übernommen, und von der Polizei habe ich bis heute nichts mehr gehört. Somit können die kreativen Sprayer fröhlich weitermachen.



## Zukunft

Das angepasste Energiegesetz zwingt uns für die Zukunft einige Anpassungen vorzunehmen. Unter Anderem müssen in den nächsten Jahren die Heizungen an der Schadau- und Bürglenstrasse saniert werden. Hier stellt sich die Frage, welches der unzähligen möglichen Heizsysteme in Frage kommt. Können wir auf erneuerbare Energie umstellen?

Diesbezüglich wird an den nächsten Sitzungen die Verwaltung gefordert sein. Wird es Richtung umweltschonend oder Richtung preisorientiert gehen? Drängt sich allenfalls eine zusätzliche Solarenergie für die Warmwasseraufbereitung auf?

Wir werden ein Heizsystem auszuwählen haben, welches für die nächsten ca. 30 Jahre Bestand hat, was die Auswahl nicht gerade erleichtert. Beansprucht man diesbezüglich Hilfe, ist

die Vielfalt der Varianten vom jeweiligen Produkthanbieter abhängig. Freuen wir uns auf diese Herausforderung, das geeignete Produkt selber auswählen zu dürfen, in der Hoffnung, für die Zukunft das Richtige auszuwählen.

Ein weiteres Thema sind die Waschküchen und Trockenräume an der Bürglen- und Schadaustrasse. Hier ist in absehbarer Zeit vorgesehen, die Räume zu sanieren und zu streichen sowie zudem an der Bürglenstrasse Fenster und Türen zu ersetzen. Je nach finanziellen Möglichkeiten im 2019 und/oder 2020.

## **Hauswartung**

Fast bei sämtlichen Verwaltungssitzungen nahm ein Vertreter der Bürglen- und Schadaustrasse teil. Durch diese Teilnahme der Hauswarte wurde die Verwaltung immer über die neusten Geschehnisse orientiert.

Leider war an den Verwaltungssitzungen die Reinigung von Treppenhaus, Waschküche und Trockenräume immer wieder ein Thema. Die Hauswartung beinhaltet zurzeit nur den äusseren Bereich. Sollte künftig auch der öffentliche Innenbereich dazugehören, müsste mit einem Nebenkostenanteil von monatlich zusätzlich CHF 30.00 gerechnet werden. Wenn sich in Zukunft diesbezüglich keine Verbesserungen einstellen, wird sich die Verwaltung vorbehalten, diese Arbeiten von einer externen Firma ausführen zu lassen. Ich bin jedoch überzeugt, dass, mit gutem Willen im genossenschaftlichen Sinn und gegenseitigen Absprachen untereinander, die betroffene Mieterschaft für die Ausführung dieser Reinigungsarbeiten immer ein Zeitfenster finden wird, allenfalls unter gegenseitiger Abgeltung dieser Arbeiten.

## **Verwaltungssitzungen**

Im Berichtsjahr 2018 fanden 12 Verwaltungssitzungen und 12 Bausitzungen statt. Zudem für einzelne Verwaltungsmitglieder bis zu 29 verschiedene ausserordentliche Sitzungen. Unter anderem standen folgende Themen und Traktanden im Vordergrund

- Verschiedene Wohnungssanierungen
- Koordination Sanierung Küchen und Bäder Bürglenstrasse
- Umbau Bistro
- Wohnbaucharta Thun

## **Mutationen**

### **Ehemalige Mieterinnen/Mieter**

Schadaustrasse 15b: Familie Nicole und Tamara Freiburghaus

Bürglenstrasse 14a: Herr Nicola Gruber und Frau Dania Beer

Bürglenstrasse 16: Familie Roger Bacher

### **Neue Mieterinnen/Mieter**

Schadaustrasse 15b: Familie Nicole Trösch

Bürglenstrasse 14a: Familie Doris Sharaf – Karlen

Bürglenstrasse 16a: Frau Andrea Wyler

Bürglenstrasse 16: Frau Daniela Roth

## **Dank des Präsidenten**

Wiederum ist es mir ein aufrichtiges Bedürfnis, mich von ganzem Herzen bei all denjenigen zu bedanken, welche mich mit ihrer Arbeit, ihrem Einsatz und ihrem Engagement für unsere Genossenschaft während des ganzen Jahres immer wieder in sehr wertvoller Art und Weise unterstützen. Ein spezieller Dank gilt insbesondere auch meinen Verwaltungskolleginnen und -Kollegen für ihre tatkräftige Unterstützung sowie ihre Zusammenarbeit.

In diesem Sinne verbleibe ich mit den besten Grüßen.

Thun, im April 2019

Wohnbaugenossenschaft Wendelsee Thun

Der Präsident:

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

Heinrich Wagner