



Präsidiën-Hock 21. Okt. 2010, 19.00 h

Sie finden im Anhang die Einladung zum diesjährigen Präsidiën-Hock vom

Donnerstag, 21. Oktober 2010, 19.00 h
Im Saal 1 des Rialto, Birsigstrasse 45, Basel

mit dem Thema **Glasfasernetz** wie, mit wem, wohin?

Es ist dies etwas, was unter den Nägeln brennt und dringend kommuniziert werden muss. Deswegen haben wir ein Podium mit verschiedenen Anbietern aufgegleist. Bitte benutzen Sie das angehängte Anmeldeformular. Wir freuen uns, Sie am 21. Oktober zu begrüssen.

Apéro für Neumitglieder im Vorstand
Donnerstag, 16. September 2010, 19 h

Wir erinnern daran, dass wir die Neumitglieder Ihres Vorstandes zum Apéro einladen. Einige Anmeldungen sind bei uns eingegangen. Es dürfen aber gerne noch mehr sein. Vielleicht können Sie Ihre „Kandidaten“ nochmal darauf ansprechen.

Mailkontakt, Statuten, Jahresbericht

Einige Mitglieder haben auf unsere Bitte im letzten Info-Fänschter prompt reagiert und uns die Mailadressen etc. geschickt. An dieser Stelle: herzlichen Dank!

Weiterbildungen – rasch anmelden!

Fördern Sie Ihren Nachwuchs und Ihre Professionalität – auch dann, wenn Ihre Verwaltung ehrenamtlich funktioniert! Weiterbildung ist das Hilfsmittel, welches Ihnen der SVW dazu bietet. Die nächsten Kurse in Basel und einen Wohnungsabnahmekurs in Olten finden Sie im beigefügten Flyer. Weitere Kurse finden Sie im Weiterbildungsprogramm oder auf der Homepage www.bildung-wohnen.ch. Dort finden Sie auch bereits den ersten Basler Kurs des nächsten Jahres. Er ist dem Thema „Kündigung, Ausschluss, Räumung“ gewidmet (Datum: 12. Januar 2011). Genossenschaften, die sich mit dem Thema Alterswohnen beschäftigen, empfehlen wir unsere Studienreise nach Dänemark (neue Reisedaten: 16.-20./21. Mai 2011). Reservieren Sie sich diese Woche

und melden Sie sich baldmöglichst an. Details dazu finden Sie hier:

http://www.bildung-wohnen.ch/pdf/Studienreise_Daenemark.pdf.

Fusion: Wohnstadt Bau- und Verwaltungsgenossenschaft integriert WOLO Immobilien AG

Wohnstadt hat rückwirkend auf 1. Januar 2010 die WOLO Immobilien AG in die Genossenschaft integriert. Die Generalversammlungen haben Ende Mai die notwendigen Beschlüsse gefällt.

Die WOLO Immobilien AG firmierte bis 2002 als Logis Suisse Nordwestschweiz SA und war Teil eines gesamtschweizerischen Verbundes von Logis Suisse Gesellschaften, welche in den achtziger Jahren unter Mithilfe des Bundesamtes für Wohnungswesen gegründet worden waren. Die Aktien der WOLO Immobilien AG gehörten neben Wohnstadt dem Bundesamt für Wohnungswesen und der Logis Suisse AG in Baden.

Das Portefeuille von Wohnstadt vergrössert sich nun um 4 Objekte, darunter die grösseren Überbauungen am Winkelriedplatz im Gundeli und an der Ecke Burgfelderstrasse/Bungestrasse in Richtung Burgfelder Grenze.

Wohnstadt besitzt dadurch nun eigene 440 Wohnungen und 20 Gewerbeeinheiten in der Region. Vom aktuellen Bestand liegen fast 80 % der Wohnungen in Basel-Stadt, fast 20% im Baselbiet und etwas weniges noch in Dornach. Insgesamt bietet Wohnstadt nun 35'000m² eigene Mietfläche an.

Fusion der WG Holeestrasse Basel mit der WG Rodrisstrasse

Für eine kleine Genossenschaft wie die Rodrisstrasse mit 40 Wohnungen ist eine zeitgemässe Führung kaum mehr möglich. Die gesetzlichen Bestimmungen werden immer komplexer, so dass die Führung einer WG nach Feierabend praktisch unmöglich wird. Der Aufwand für eine mittlere Genossenschaft wie unsere WG Holeestrasse Basel mit 104 Wohnungen ist nur geringfügig grösser. Wir haben das erkannt und bereits vor ein paar Jahren eine Halbtagsstelle mit einem Verwalter geschaffen. Dies erlaubt uns nun wesentlich professioneller die Tagesgeschäfte anzugehen. Durch unsere Aktivitäten ist die Nachbargenossenschaft Rodrisstrasse auf uns aufmerksam geworden. An einer Veranstaltung des SVW mit dem Thema Fusion sprach



uns die WGR direkt an: „Wäre das nicht auch der richtige Weg für uns“. Wir begannen, die Vorstandssitzungen gegenseitig zu besuchen, um uns besser kennenzulernen und Einblick in die Abläufe zu erhalten. Viele Gemeinsamkeiten bestärkten unsere Absicht zu fusionieren. An einem rege besuchten gemeinsamen Info-Abend teilten wir unseren Mitgliedern unser Vorhaben mit und gaben ihnen die Möglichkeit Fragen zu stellen. Das Echo war durchwegs positiv. Beide Genossenschaften haben an ihren Generalversammlungen 2010 den Grundsatzentscheid einstimmig gefällt, die Arbeit im Vorstand so weiterzuführen, damit nächstes Jahr definitiv über eine Fusion abgestimmt werden kann. Wir sind überzeugt, dass sich in den nächsten Jahren in den Genossenschaften in dieser Richtung noch einiges ereignen wird.

Übernahme der Liegenschaften der WBG Vogelsang

Die WBG Vogelsang hatte seit mehreren Jahren finanzielle Probleme, die sich 2009 akzentuierten. Die WBGV verfügte über zu wenig Liquidität, um die notwendigen Sanierungsmassnahmen vorzukehren. In Kenntnis der Jahresrechnung 2008 der WBGV wurden die Genossenschafter an der Generalversammlung 2009 über die aktuelle finanzielle Lage orientiert. Ohne grundlegende Sanierung hatte die WBGV jedenfalls keine Chance, wirtschaftlich zu überleben. Zusammen mit dem wgn und unter Einbezug der drei Hauptgläubigern der WBG Vogelsang wurden diverse Sanierungsvarianten geprüft. Der wgn erklärte sich grundsätzlich bereit, die Liegenschaften der WBG Vogelsang zu übernehmen und damit den Gläubigern die Grundlage für eine Sanierung zu schaffen. An einer a.o. Generalversammlung 2010 stimmten die Genossenschafter einem Sanierungspaket zu, welches einen Kapitalschnitt aller Gläubiger inklusive der Anteilscheininhaber und den Erwerb der Liegenschaften durch den wgn rückwirkend per 1.1.2010 umfasst. Die Liegenschaften verbleiben damit dem gemeinnützigen Wohnungsbau erhalten, und ein Konkurs der WBGV ist vermeidbar. Gemäss Beschluss der ordentlichen Generalversammlung 2010 wird die Genossenschaft nun ordentlich liquidiert werden.

EGW

Sie haben vor einigen Tagen von der EGW ein Info-Blatt zugeschickt bekommen. Da die EGW eine günstige Finanzierungsquelle für die Wohngenossenschaften bedeutet, haben wir Ihre Mailadressen weitergegeben. Sie haben die Möglichkeit, mit einem Mausklick die EGW-Infos wieder abzubestellen. Dies

wird von der EGW unbedingt eingehalten. Besuchen Sie deren Website:

www.egw-ccl.ch

Bundesrat beantragt Rahmenkredit für gemeinnützigen Wohnungsbau

Vielleicht haben Sie es in den Medien bereits gelesen. Wenn aber nicht, finden Sie im Anhang einen brandaktuellen Text, den der **Wohnbund** am 18.8.2010 verschickt hat. Wir werden ihn auch in unsere Website stellen.

Vorstellung Wohngenossenschaft ZUR EICHE, Basel

Auf den Seiten 3 und 4 finden Sie wie üblich die Vorstellung eines Mitglieds unseres Regionalverbandes. Eine durchstrukturierte, vorbildlich geführte Genossenschaft, die ihren Dörfli-Charakter einerseits, die Blockversion andererseits zeigt.

Forum der Schweizer Wohnbaugenossenschaften vom

24./25. September 2010 in Luzern

Vergessen Sie nicht, sich anzumelden! Anmeldeformular (Frist verlängert) im Anhang.

Freundliche Grüsse
SVW Nordwestschweiz

Präsident

Jörg Vitelli

Geschäftsleiterin

Katharina Riederer

Schlusspunkt:

Wenn ich auf den Markt gehe, wird mir bewusst, wie viele Dinge es gibt, die ich nicht brauche.

Sokrates

Beilagen:
Einladung Präsidien-Hock
Flyer Weiterbildungen
Flyer **Wohnbund**
Flyer Forum Schweizer WBG, Luzern



Gegründet wurde unsere Eiche am 30. Juni 1943. Sie besteht aus der Eiche I mit 38 Einfamilienhäuser (18 x 4½-Zi + 20 x 3½-Zi), 3 Einzi- und 2 Zweizi am Inn. Egliseeweg 50 – 126 und ab 1944 zusätzlich der Eiche II mit drei Zehnfamilienhäuser (14 x 4-Zimmer 100 m² + 15 x 3-Zimmer 80 m² + 1 x 2-Zimmer 60 m² an der Rosentalstrasse 56 – 60. Total also 73 Wohneinheiten an zwei Standorten. Zur Zeit haben wir 113 Mitglieder, davon 3 Solidaritätsmitglieder und eine 7-köpfige Verwaltung.

In den Gründerjahren bestand der Wohnstandard aus Ofenheizung, freistehender Badewanne, Warmwasserboiler und Steinspültrog in der Küche. Wichtig war damals der tiefe Mietzins. Eine Vorgabe welche für viele Genossenschaften zu lange erste Priorität hatte und teilweise heute noch hat. Ende der 70er, Anfang der 80er Jahre kam der Aufschwung und damit steigende Ansprüche an den Wohnkomfort. Einbauküche, Zentralheizung, zentrale Warmwasserversorgung moderne Waschküche waren gefragt. Dem trugen wir Rechnung, sowohl bei den Wohnungen als auch bei den Einfamilienhäusern. Es war für viele Genossenschaften die Zeit der ersten grossen Renovationen. Man entdeckte damals schon das Schlagwort „Energieeffizienz“ welches uns veranlasste 1988 bei den Mehrfamilienhäusern neue Fenster einzubauen die noch immer der Analyse der IWB Stand halten. Es war auch die Zeit unsere Statuten den neuen Gegebenheiten anzupassen.

Blickt man nun heute auf die letzten 10-15 Jahre zurück so hat sich auf manchen Gebieten einiges verändert. Die Ansprüche an den Wohnraum und an den Wohnkomfort sind massiv gestiegen. Ebenso eindrücklich haben sich das Verhalten und die Struktur der Gesellschaft verändert. Vieles ist nur noch oberflächlich, kurzfristig und oft auf sich selbst bezogen. Das hat auch Konsequenzen für das genossenschaftliche Gedankengut. Ja, man fragt sich heute sogar, hat die Genossenschaft hier noch eine Zukunft? Diese Umstände haben uns frühzeitig dazu bewogen die Organisation innerhalb der Genossenschaft resp. der Verwaltung zu professionalisieren. So haben wir 2005 nach den Musterstatuten des SVW unsere Statuten den neuen Bedürfnissen angepasst. Unter dem Stichwort „Organisation 2007“ erstellten wir einen Organisationsordner für sämtliche Verwaltungsmitglieder, dieser wird laufend den neuen Bedürfnissen angepasst. Darin enthalten sind die wichtigsten Unterlagen zur Führung der Genossenschaft wie Vermietungsreglement, Haus-, Garten- & Heimtierordnung, Spielplatzreglement, Antrags- & Reparaturformulare, Mitgliederregister, Unterschriftenreglement, Organisationsablauf sowie Muster von Anmeldeformular, Datenbankausdruck, Bestätigungsbriefe, Beitrittserklärungen, Anteilscheinzuordnung, Absagebrief, Antritts- & Abgabeprotokoll usw. in Papier- und Datenform. Dieses Instrumentarium befähigt den Vorstand dazu, dass wir alle nicht nur vom Gleichen reden sondern auch entsprechend gleich handeln.

Zum Schluss ein paar Highlight's aus den letzten zehn Jahren Bautätigkeit. Von der Eiche I, den Häusern waren es 2001 neue Metallfensterläden welche die alten Holzigen ersetzten. 2003 gab's eine grosszügige Küchensanierung mit einer Raumerweiterung zur Wohnküche. 2009 wurde ein Kinderspielplatz aus eigenen Kräften errichtet und gleichzeitig mit Eltern und direkten Anwohnern ein Spielplatzreglement geschaffen. Aktuell wechseln wir die alten Holzfenster gegen neue Holz-/Alufenster mit erhöhter Sicherheitsbauweise und Dreifachverglasung. In Planung sind im Moment neue Bäder. Der Platz dafür ist knapp, die Frage Dusche oder Wanne muss noch geklärt werden. Ideen sind noch gefragt und so ist es spannend und macht Spass. In der Eiche II, den Wohnungen gab's 2000 eine Totalsanierung der sanitären Anlagen zusammen mit einem neuen Doppellavabo-Badezimmer im Santex-System. 2006 wurde eine neue Heizung fällig welche wir mit einem Heatbox-Vertrag der IWB in Kombination mit Solarenergie realisierten, eine gute Sache. 2009 dann eine Grosssanierung von Küche, Wohneingang und Eingangstür. Mit Induktionskochfläche (inkl. 4 Pfannen), neuartigem Umluftkonzept, Geschirrwashmaschine, echtem separatem Dampfgarer, Backofen mit Nanotechnologie, Kühlschrank mit 0-Grad-Zone für das Gemüse, Apothekerschrank, Glasrückwand, selbstschliessende Schubladen und Türen. Der Steinboden ist durchgehend zur Eingangstür welche den aktuellen Vorgaben entspricht und helle Holzdecken mit Spots, runden das Ganze ab.

Es geht nicht darum, das Bestehende nur zu ersetzen, sondern für die nächsten 20 und mehr Jahre attraktiv und zukunftsorientiert zu erneuern. Nur so und mit einer guten und vernetzten Organisation können wir unser Genossenschaftsgut für uns und die kommenden Generationen erhalten.

Fritz Schenk, Präsident



Eiche I Einfamilienhäuser, Innerer Egliseeweg 50 – 126



Frontansicht



Rückansicht mit Schöpfli und Gärtchen



Wohnküche (2003)

Eiche II Mehrfamilienhäuser, Rosentalstrasse 56 - 60



Frontansicht



Rückansicht mit Hinterhof



Bad mit Doppellavabo (2000)



Neue Küche (2010)