

Einleitung

Sehr geehrte Genossenschafterin, sehr geehrter Genossenschafter

Im Jahr 2015 haben wir alle 68 Küchen saniert. Im Jahr 2016 wurden die Fernleitungen der Heizung ersetzt. Im Jahr 2017 haben wir eine Vielzahl kleinerer Unterhaltsarbeiten vornehmen lassen. Aber nichts Grosses. Insgesamt hatten wir also ein Jahr lang einen „Courant normal“, welchen hoffentlich alle auch genossen haben.

Das Jahr 2018 wird anders. In der ersten und zweiten Etappe sanieren wir die Bäder, und in der dritten Etappe werden die Balkone erweitert.

Die Belastung und Beeinträchtigung beim Wohnen ist bei der Bädersanierung ungleich grösser als bei der Balkonerweiterung. Obwohl die Dauer der Renovation bei den Bädern kürzer ist (rund 4 Wochen) als bei der Küchensanierung, ist das Fehlen des WC's und des Bades einschneidender, insbesondere für die älteren Mitglieder unter uns. Alle werden froh sein, wenn die Renovation vorbei ist. Leider lassen sich solche Renovationen in bewohntem Zustand nicht vermeiden. Auf die Überlegung, solche Sanierungen besser in leeren Wohnungen vorzunehmen, muss man erst gar nicht kommen, also müssen die Bewohnerinnen und Bewohner die Bauarbeiten „über sich ergehen lassen“. Es geht leider nicht anders. Wir danken schon heute allen Betroffenen, für die Geduld und die Unterstützung. Gross wird danach hoffentlich die Freude am neuen Bad sein.

Ungefähr alle 25 Jahre sind grössere Renovationen nötig, man spricht von einem *grosszyklischen* Unterhalt. Die Bädersanierung wird vermutlich der letzte grosse Eingriff in den Wohnhäusern der ersten und zweiten Etappe sein. In rund 25 bis 30 Jahren, wenn eigentlich wieder eine grosszyklische Erneuerung fällig sein wird, muss dannzumal genau abgeklärt werden, ob nicht ein Ersatzneubau das Richtige ist. Technisch lässt sich die Lebensdauer der alten Mehrfamilienhäuser sicher noch weiter hinaus dehnen. Aber ist das sinnvoll? Denn selbst wenn viel Geld investiert wird, die Wohnungen haben immer noch die gleichen kleinen Zimmer und die gleiche Wohnfläche. Der Trittschall als grosses Problem bleibt auch bestehen. Der Markt wird mitentscheiden, was getan werden muss. Es nützt nichts, schön renovierte Wohnungen zu haben, wenn die Mieterinnen und Mieter nach mehr Wohnfläche, grossen Zimmern und getrennten Nasszellen verlangen. Wenn Wohnungen nicht mehr vermietet werden können, obwohl sie schön renoviert sind, spricht man von einer „Demodierung“ (aus der Mode gekommen, nicht attraktiv). Zu gegebener Zeit wird eine Gebäudeanalyse und eine Machbarkeitsstudie die vielfältigen Fragen beantworten.

Aber bis dahin geht es noch eine Weile. Ab Herbst 2018 wird Ruhe einkehren in unserer Genossenschaft, was den baulichen Unterhalt anbelangt. Klar gibt es hin- und wieder Sachen, die Unannehmlichkeiten mit sich bringen. Im 2019 beispielsweise werden wir die Abwasserleitungen und Trinkwasser-Hausanschlüsse erneuern müssen. Nicht weil wir das so wollen, sondern weil wir müssen. Eine Kontrolle der Leitungen hat Mängel zutage gebracht. Es ist in unserem eigenen Interesse, dass wir diese Mängel beheben. Zudem hat uns die Gemeinde Steffisburg dazu verpflichtet und uns eine Frist bis Ende 2019 gesetzt. Das bedeutet, dass es wieder Grabarbeiten geben wird und vermutlich auch kurzfristige Unterbrechungen bei der Wasserversorgung. Aber die Wohnungen sind davon nicht unmittelbar betroffen.

Noch ein Wort zu der dritten Etappe. Diese wurde bekanntlich 20 Jahre (1968) nach der ersten und zweiten Etappe gebaut. Diese Wohnhäuser stammen also aus einer anderen Bauperiode (grössere und bessere Grundrisse, Betondecke anstelle Balkenlage, bessere Qualität der Bausubstanz usw.). Die Lebensdauer ist im 2018 genau zur Hälfte „abgelaufen“. Mit der Balkonerweiterung realisieren wir eine Massnahme, die mithilft, die Wohnungen für den Markt „fit“ zu machen. Das ist wichtig für die Zukunft. Technisch hat die Etappe nun sicher noch rund 50 Jahre vor sich. Die anderen Vorzeichen (Grösse, Grundrisse) sind gut (besser als in der 1. und 2. Etappe), so dass es aus heutiger Sicht als möglich erscheint, dass die dritte Etappe vielleicht älter als 100 Jahre wird. Aber auch hier gilt das Gleiche wie bei Etappe eins und zwei: Es läuft noch viel Wasser die Aare herunter, bis es soweit ist.

Für die gute Zusammenarbeit mit den Kolleginnen und Kollegen in der Verwaltung bedanke ich mich recht herzlich. Ebenso schliesse ich unsere nebenamtliche Helfer und alle Personen, die uns im vergangenen Jahr mit ihrer Unterstützung geholfen haben, in meinen Dank ein.

Ihr Präsident
Heinz Berger

Zu viel über seine Fehler nachzudenken ist schon ein Fehler.
(Autor unbekannt)

Verwaltung

Pflichtstunden

Wir haben uns die Frage gestellt, ob Pflichtstunden noch zeitgemäss sind und was sie der Genossenschaft bringen. Oder ob wir darauf verzichten, sprich abschaffen, wollen. Immerhin wird der Entscheid jeweils an der Generalversammlung gefällt.

Der Beschluss der Verwaltung fiel zu Gunsten der Pflichtstunden aus. Ein Punkt ist, dass mit der Arbeitsleistung den Mitgliederinnen und Mitglieder Geld gespart werden kann. Es werden Arbeiten erledigt, die, wenn sie an auswärtige Firmen vergeben werden müssen, teure Rechnungen nach sich ziehen würden. Ein weiterer, noch fast wichtigerer Aspekt ist derjenige des gemeinschaftlichen Arbeitens. Etwas zusammen erarbeiten, einander helfen und Freude haben am Resultat. Das ist das eigentliche Ziel. Die Mitgliederinnen und Mitglieder haben für die Erfüllung dieser Pflicht zwei Möglichkeiten. Die erste Möglichkeit ist, mit der persönlichen Arbeitsleistung die Pflicht zu leisten. Es gibt aber immer Personen, die das nicht können. Sei es beispielweise wegen Abwesenheit oder wegen Unfall oder Krankheit. Diese Mitglieder können die Pflicht mit der Bezahlung von CHF 150.00 erfüllen. Die Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler haben die Wahl. Die Verwaltung muss nicht einmal wissen, warum die Bezahlung der CHF 150.00 der persönlichen Arbeitsleistung vorgezogen wird. Es gilt: Entweder - oder. Eine Dispensierung von dieser Pflicht gibt es nicht.

Das Geschäftsjahr 2017

Das Geschäftsjahr 2017 ist erfreulich verlaufen. Als Höhepunkt darf die Generalversammlung vom 6. Mai 2017 genannt werden. Die BWG Zelg feierte ihr 70-

jähriges Jubiläum mit einem kleinen Fest auf dem Thunersee, genauer gesagt auf dem Motorschiff „Schilthorn“. Alle haben diesen Anlass genossen.

Die Verwaltung traf sich im vergangenen Geschäftsjahr zu zahlreichen Abendsitzungen. Die Verwaltung befasste sich einerseits mit den täglichen Aufgaben, welche die Verwaltung einer Genossenschaft mit sich bringen. Zusätzlich wurden die Vorbereitungsarbeiten für die Bädersanierung der 1. und 2. Etappe und für die Balkonverbreiterung der 3. Etappe, welche im Frühjahr 2018 starten werden, weiter vorangetrieben.

Finanzielle Situation der Zelg

Die finanzielle Situation bei der Zelg ist so, dass wir nach den Investitionen im 2018 auch im 2019 noch eine grosse Investition vor uns haben. Es handelt sich um die Erneuerung der Abwasserleitungen und Trinkwasser-Hausanschlüsse. Diese Arbeiten werden uns ca. CHF 300'000.00 kosten. Darum herum kommen wir nicht, es ist eine Auflage der Gemeinde Steffisburg. Ab 2020 sehen wir gottseidank keine grossen Investitionen am Horizont. So sollte es uns möglich sein, ab 2020 die Hypotheken nach und nach zurückzuzahlen.

Wohnungswechsel

Weggezogene Mieter/-innen:

Brandenberg Monika	Ahornweg 3
Brechbühl Elvira und Michael	Ahornweg 1
Joder Chantal	Ahornweg 3
Kunz-Huggler Lisa und Fabian	Ahornweg 9
Kyburz-Wenger Emma	Ahornweg 2
Soltermann Bernhard	Ahornweg 10
Vercruyssen Annelies und Koen Luc	Ahornweg 1

Zugezogene Mieter/-innen:

Fahrni Susanne	Ahornweg 8
Gafner Lukas	Ahornweg 9
Jenni Micha	Ahornweg 4
Langenegger Irene	Ahornweg 1
Lawniczak Agata und Balegno Lucas	Ahornweg 1
Mathys-Liechti Nadja	Ahornweg 5
Probst Tabita	Ahornweg 10
Rüegsegger Bernhard	Ahornweg 3

Die Verwaltung heisst die neuen Mieterinnen und Mieter herzlich willkommen und hofft, dass sie sich bei uns wohl fühlen.

Geburten

- 13. August 2017 Eliah Reusser in die Familie: Reusser, Ahornweg 5

Wir gratulieren den stolzen Eltern und ihren Familien ganz herzlich zum Nachwuchs.

Todesfall

- Finger Jakob, August 2017

Wir bitten, dem Verstorbenen ein ehrendes Andenken zu wahren.

Rücksicht

Unter diesen Überbegriff möchten wir auf den Hauskehr, die Ordnung in den Allgemeinräumen und die Lärmproblematik aufmerksam machen.

Wir führen diese Themen ja jedes Jahr auf. Wir halten uns deshalb kurz. Wir bitten alle Bewohnerinnen und Bewohner, die Pflichten wahrzunehmen. Sie sind ein Bestandteil unserer Partnerschaft. Zur Rücksichtnahme gehört neben der Lärmvermeidung unter anderem auch dazu, dass man sich nicht in den Allgemeinräumen ausbreitet. Wir wünschen uns, dass sich ausnahmslos alle Mühe geben, damit das Zusammenleben und die Wohnqualität in den Wohnungen der BWG Zelg stimmt. Verantwortlich dafür ist jeder Haushalt selber. Die Hausgemeinschaft ist Ihnen dankbar dafür.

Tradition / Anlässe

Zelgfest

Am Samstag, 12. August 2017, fand das Zelgfest statt. Wegen der unsicheren Wetterlage in den letzten Jahren haben wir ein Zelt gemietet. Es nahmen 65 Erwachsene und 34 Kinder teil. Eine gelungene Abwechslung gab es mit Spielen. Die Genossenschaft hat wiederum alle Kosten (Essen und Getränke) übernommen. Die Tische und Bänke wurden wieder vom Musikverein Fahrni gratis zur Verfügung gestellt. Vielen Dank für das Mithelfen, Bringen von Salaten und Backwaren sowie das Auf- und Abbauen vom Zelgfest.

Wir sind auch im 2018 auf eure Hilfe angewiesen. Erwies sich doch die Suche nach Helfern beim Aufbau und Abbau des Zelts sowie bei den Spielen im 2017 als schwierig. Das Fest steht und fällt mit den Helfern. Die Verwaltung kann dies nicht alleine durchführen. Es werden jeweils am Samstag- und Sonntagmorgen ca. sechs Personen benötigt. Die Dauer des Einsatzes ist kurz. In rund zwei Stunden ist die Arbeit gemacht. Danke allen langjährigen Helfern!!!

Samichlaus

Am 6. Dezember 2017 kam der Samichlaus und der Schmutzli auf das Rondeli. 34 Kinder erhielten ein Säckli. Der Samichlaus bedankt sich herzlich für die vielen Zeichnungen und Geschenke. Wir genossen weihnachtliche Stimmung unter dem Weihnachtsbaum! Die schönen Versli von den Kindern, das Feuer sowie die feinen Guetzli und Glühwein gaben dem Abend ein feierliches Ambiente!

Über die positiven Rückmeldungen dieser Veranstaltungen freute sich die Verwaltung sehr! Das gibt uns die Bestätigung und Motivation, diese Veranstaltungen weiter durchzuführen!

Pflichtstunden

Die diesjährigen Pflichtstunden fanden am 13. und 20. Mai 2017 statt und standen wieder im Zeichen von der Gartenumgestaltung. Eine Gartenmauer und die Treppe wurden abgespitzt, die Gartenplatten in der Mulde entsorgt. Vom Weihnachtsbaum und einer Kiefortanne haben wir die Stöcke ausgegraben. Es wurden ca. 25m³ Humus verteilt. Die Gartenfläche wurde gehackt und angesät. Der Rasen wurde vertikutiert und beim Ahornweg 9/11 der Staketenzaun ersetzt.

Mit einer Hebebühne und zwei Hochdruckgeräten waren vier Mann damit beschäftigt, die Fassade der ersten und zweiten Etappe zu reinigen. Das Resultat lässt sich sehen!

Am ersten Samstag waren 22, und am zweiten Samstag 13 Genossenschafter im Einsatz.

Dank

Ich bedanke mich bei den zahlreichen Helferinnen und Helfern in unserer Genossenschaft sowie bei meinen Verwaltungskolleginnen und -kollegen für ihren grossen nebenamtlichen Einsatz und für das gute Einvernehmen herzlich.

Bedanken möchte ich mich auch bei Beat Spycher von der Verwaltung Geiser Immobilien und Treuhand AG für seine Arbeit und für sein grosses Engagement.

Ihnen, geschätzte Genossenschafterinnen und Genossenschafter, danke ich für die Unterstützung der Verwaltung und für die Treue und Solidarität zur Bau- und Wohngenossenschaft Zeltg!

Heinz Berger, Präsident