

BAUGENOSSENSCHAFT DES
EIDGENÖSSISCHEN PERSONALS
BASEL



JAHRESBERICHT
JAHRESRÜCKBLICK

2022

ÖFFENTLICHE KURZFASSUNG

Inhalt



Inhalt öffentlicher Bericht	1
Vorworte	2
Stimmen und Einblicke aus der Geschäftsstelle	3



Das diesjährige Titelbild zeigt schwungvolle Pinselstriche, die in Komposition die Buchstaben BEB ergeben.

Die Pinselstriche symbolisieren den neuen Anstrich, der die Verwaltung der Baugenossenschaft in Zukunft geben wird. Zeitgemässe Veränderungen haben bereits begonnen.

Mit der Neugestaltung wird die Basis des Darunterliegenden, die Werte und Haltung der BEB, nicht verändert, sondern in neuem Gewand präsentiert und hervorgehoben.

Die Pinselstriche zeigen klare Konturen, Anfänge und Enden. Eine Klarheit, welche die Verwaltung transparent, geltend für alle Genossenschaftler*innen, sichtbar macht und umsetzt.

Dominic Burkhalter
Personal & Kommunikation



An der letztjährigen Generalversammlung wurde ich zum neuen Präsidenten der BEB gewählt. Ich durfte somit die Nachfolge von Wilhelm Stalder antreten, der die Präsidentschaft der BEB während 35 Jahren, seit 1987, innehatte und uns eine solide und vorbildliche Genossenschaft hinterlässt.

Zusammen mit den weiteren Verwaltungsmitgliedern nutzte ich den Wechsel, um die Führung für die Zukunft auszurichten und näher an die Genossenschaftler*innen zu bringen.

Dies mit einer präsenten Geschäftsstelle, transparenten Strukturen und kurzen Kommunikationswegen. Auch weiterhin verfolgen wir den Weg die Mieter*innen mit ihren Bedürfnissen in den Vordergrund zu stellen.

Allen Vorstandsmitgliedern, Funktionären sowie allen Personen, die sich im vergangenen Jahr für unsere BEB eingesetzt haben, danke ich hiermit herzlich für ihr Engagement.

Patrik Naef
Präsident



E G



S C H



F T S



13



L L



S T E



3



E

PRÄSIDENT
STRATEGISCHE FÜHRUNG



PATRIK NAEF

FINANZEN UND
MIETWESEN



SIMONA SEVERINO

BAUVERWALTER - UNTERHALT
UND RENOVATIONEN



WALTER OPPPERER

PERSONAL UND
KOMMUNIKATION



DOMINIC BURKHALTER

ADMINISTRATION
GESCHÄFTSSTELLE



CORINNE DIETLER

ADMINISTRATION
PROTOKOLLE (SEKRETÄR)



BRUNO EYER

V
erwaltung

Geschäftsstelle BEB
Sonnenbergstrasse 13

061 311 56 58

mail@baugenossenschaft-beb.ch

www.baugenossenschaft-beb.ch

Liebe Genosschafter*innen

Mit der diesjährigen Generalversammlung müssen wir unseren langjährigen Sekretär Bruno verabschieden. Nach beeindruckenden 27 Jahren treuer und zuverlässiger Arbeit hat er beschlossen, den Rücktritt aus seiner Position als Sekretär in der Verwaltung BEB einzureichen. Bruno war nicht nur ein Meister in Effizienz und Organisation,

sondern auch bekannt für seine freundliche und ruhige Art. Er hat uns stets mit einem Lächeln auf den Lippen unterstützt und hatte immer ein offenes Ohr für unsere Anliegen.

Wir werden seine ruhige und besonnene Persönlichkeit sehr vermissen. Wir danken Bruno von ganzem Herzen für seine jahrelange Loyalität und seine wertvollen Beiträge in unserem Team.



Offenes Ohr
für Anliegen

Nähe
&
Erreichbarkeit

Zeitnahes
&
einheitliches
Handeln

Alles an einem
Ort

Neue Homepage
&
Erscheinungsbild

Unterhalt und Renovationen

Die Stimme des Bauverwalters

Walter Opperer

Die bestehenden Verträge der Garantieverlängerungen der Waschmaschinen und Wäschetrockner sind gekündigt worden.

Eine Auswertung der Kosten gegenüber den anfallenden Reparaturen hat uns zu diesem Schritt bewogen. Die Reparaturen sind meistens immer bei den gleichen Maschinen aufgetreten. Wir werden nun proaktiv fortlaufend die älteren Maschinen ersetzen.

In diesem Zusammenhang hat aber die Verwaltung bei allen Wäschetrockner einen Servicevertrag für eine jährliche Reinigung abgeschlossen, was unserer Sicht mehr Sinn macht, da diese dann regelmässig gereinigt werden, und bei allen Maschinen eine Leistung erbracht wird.

Birsfelden 1

Trotz der grössten Siedlung der BEB hielten sich die Reparaturen in Grenzen. Es war ein ruhiges Jahr. Doch die Bewirtschaftung von Gebäuden nimmt kein Ende. Es gibt immer etwas zu tun.

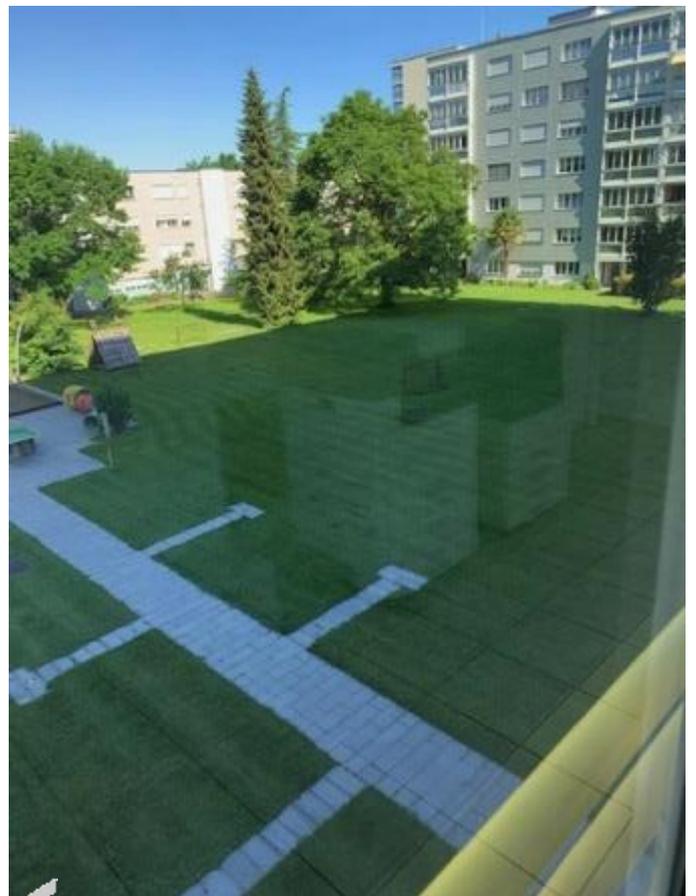
Anfang Mai wurde der Rasen aufgefrischt. Ende Mai sah man schon das positive Resultat. Dank einigen Freiwilligen für ihren Einsatz konnten die Kosten erheblich gesenkt werden, da eine solche Arbeit mehrheitlich nur durch Arbeitsstunden zu bewältigen sind.

Bei allen Trockenräumen wurden die Bodenbeläge erneuert. Diese Arbeiten wurden etappenweise vorgenommen und verlief reibungslos. Vorab mussten die asbesthaltigen Vinylplatten unter speziellen Bedingungen entfernt werden.

Die Eingangshalle inkl. Sitzungszimmer an der Sonnenbergstrasse 13 wurden neu gestrichen. Die Halle erscheint jetzt sehr einladend und freundlich.

Die neue Schliessanlage wurde Ende Februar ersetzt. Danach mussten leider noch etliche Einsätze der Fa. BSD Beschläge Design AG geleistet werden, so dass schlussendlich alles so funktionierte, wie es sollte.

Aufgrund von diversen Wasserschäden in den 3-Stöckern mussten alle Warm- und Kaltwasseranschlüsse in den Badezimmern ersetzt werden. Die Kosten der Wasserschäden wurden zwar alle durch die Gebäudeversicherung gedeckt, aber eine mögliche Abmahnung der Übernahme der enormen Kosten, veranlasste die Verwaltung dazu, sämtliche Anschlüsse zu ersetzen. Diese Arbeiten wurden von unserem langjährigen Haussanitär Daniel Zurfluh ausgeführt.



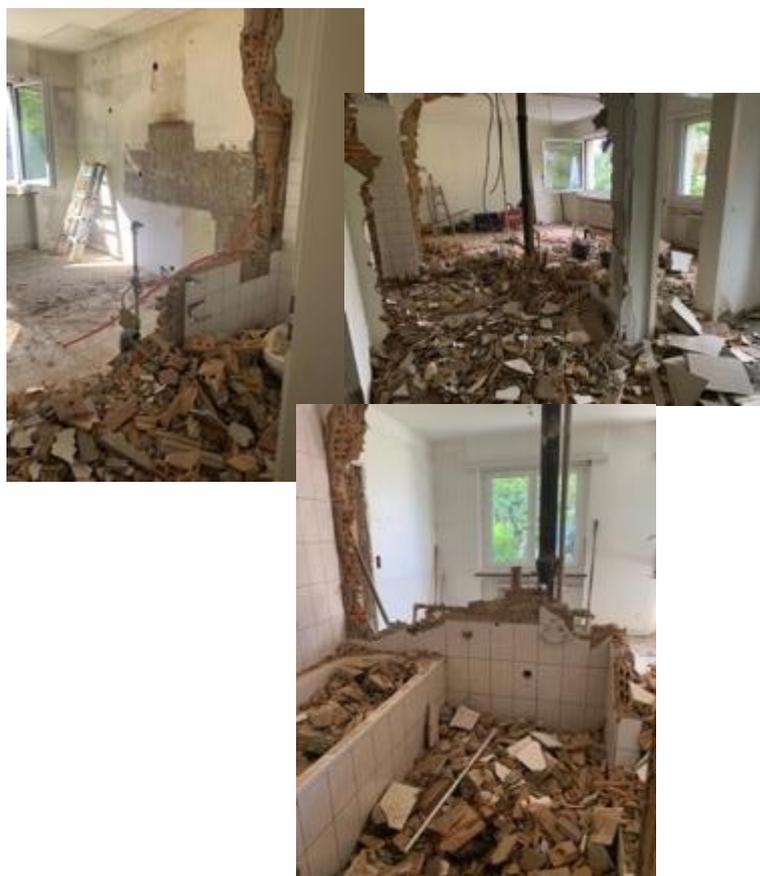
Nebenbei startete man in der neuen Geschäftsstelle an der Sonnenbergstrasse 13 ein Pilotprojekt. Man öffnete die Wand bei den Heizungsventilen und fing an, sich mit einer Planung auseinanderzusetzen. Der Gedanke war, dass einige dieser Ventile noch im Jahr 2022 ersetzt werden. Dies wurde auch so budgetiert.



Riehen

Wegen der Küchen- und Badsanierung wurden keine Renovationsarbeiten ausgeführt, da mit der Sanierung auch diverse Arbeiten in den allgemeinen Räumen vorgenommen wurden.

Der Eingriff in die Wohnungen war enorm. Man hat nicht einfach die Badezimmer und die Küchen am gleichen Standort erneuert, nein, man hat in allen Wohnungen die Küchen und Badezimmer neu platziert. Zudem hat man in den Wohnungen im 2. OG die längst unnützlich Mansardenzimmer von der Zeit der Zollverwaltung in die Wohnungen integriert.



Aus diesem Grund mussten die meisten Mieter ihre Wohnung für die Sanierung räumen. Die Verwaltung hat aus diesem Grund leerstehende Wohnungen nicht mehr weitervermietet, so dass die Mieter während den Umbauarbeiten intern in freistehende Wohnungen umziehen konnten.

Für die Umtriebe und das Verständnis für die betroffenen Mieter dankt die Verwaltung. Bei jeder Sanierung ist immer eine Einschränkung des Wohnverhältnisses vorhanden.

Es ist schwierig abzuschätzen, ob ein Verbleib in der Wohnung während einer Sanierung zumutbar ist, oder nicht.

Andererseits könnte sich eine Verwaltung aber auch leicht machen, und vor einer bevorstehenden Sanierung allen Mietern kündigen. Dies ist aber nicht im Sinne der Verwaltung der BEB.

Mit diesem grossen Eingriff in die Wohnungen kann die BEB nun sehr attraktive Wohnungen anbieten. Im 2. OG befinden sich nun Wohnungen mit rund 120 m² Wohnfläche mit einem grossen Badezimmer und einer Dusche und zwei Balkonen.



Birsfelden 2

Es war ein ruhiges Jahr.

Die Masten der Sonnensegel sind in Mitleidenschaft gezogen worden. Aber nicht alle sind vom Unwetter herzuführen. Einzelne Masten führen auf Vandalismus zurück. Bei Sturmböen oder stehendem Regenwasser auf den Sonnensegel verbiegen sich die Masten nach Innen. Einzelne Masten sind aber nach aussen verbogen. Das ist physikalisch nicht möglich.

Die Masten werden im Jahr 2023 durch dickere ersetzt.

Der ehemalige Tischtennisraum wurde neu renoviert. Die Küche hat neue Oberschränke und eine neue Beleuchtung erhalten.



Der Wassereintritt im Vorraum bei den Aufzügen ist der Verwaltung bekannt. Es ist aber noch abzuklären wo die undichte Stelle ist. Sobald dies klar ist, kann der Vorraum renoviert werden.

Der Wassereinbruch im Heizungsraum wird vorerst nicht behoben. Die undichte Stelle ist bei der Montageöffnung zu finden.

Da die Verwaltung beabsichtigt den Warmwasserspeicher in diesem Jahr zu ersetzen, macht es keinen Sinn, diese Öffnung jetzt neu abzudichten. Diese wird für die Arbeiten benötigt. Die Abdichtung wird im Anschluss ausgeführt, wenn der neue Speicher installiert worden ist.

Die Siedlung wird uns in den kommenden Jahren noch sehr beschäftigen, da einzelne Anträge und Beanstandungen an die Verwaltung gemeldet wurden.

Reinach

Auch hier war es eher ein ruhiges Jahr.

Die Verkabelung und die Anschlüsse in den Mietkellern sind nach längerer Dauer nun abgeschlossen.

Noch immer haben uns diverse Mängel bei den Badezimmersanierung laufend beschäftigt. Diese wurden laufend abgearbeitet.

Grundsätzlich ist die 2-Jahresgarantie abgelaufen, aber versteckte Mängel können immer noch geltend gemacht werden.

Neue Bäume wurden gemäss Auflage der Gemeinde gepflanzt. Diese wurden aufgrund der Parkplatzerweiterung gefordert. Am 18. Oktober gab es einen Küchenbrand an der Schönmatzstrasse 17. Zum Glück kamen keine Personen zu Schaden. Die Kosten wurden von der Verwaltung vorfinanziert.

Da die Verwaltung mit Feuerschäden bislang keine Erfahrungen hatte, wurde beim Budget im Jahr 2022 die Rückerstattung der Kosten nicht berücksichtigt. Es war nicht klar, ob eine Deckungskürzung durch Fahrlässigkeit geltend gemacht wird.

Die Kosten für den ganzen Feuerschaden beliefen sich auf rund CHF 50'000.-.

Und hier nochmals erwähnt:

Es ist wichtig, dass die Treppenhäuser den feuerpolizeilichen Vorschriften entsprechen. Die Verwaltung wird sich in diesem Jahr wiederum entsprechend einsetzen, dass die feuerpolizeilichen Vorschriften eingehalten werden.

Muttenz

Auch hier konnten wir auf ein ruhiges Jahr zurückblicken.

Wie in Birsfelden I wurde der Rasen Anfang Mai aufgefrischt. Auch hier herzlichen Dank für die Mithilfe bei diesen Arbeiten.

Der Fernwärmeanschluss wurde dieses Jahr ausgeführt. Im gleichen Zug wurde auch die Warmwasserspeicher ersetzt. Diese Arbeiten hat die Verwaltung nicht gross in Anspruch genommen, da die Planung und Ausführung durch eine externe Firma geleitet wurde. Im Hintergrund gab es lediglich einige Sitzungen, Besichtigungen und Besprechungen.

Die Arbeiten wurden für das Jahr 2022 budgetiert. Leider konnte nur ein Teil der Arbeiten abgerechnet werden. Aus diesem Grund kommt es zu grossen Abweichungen beim Jahresabschluss.

Auch wurde die Abrechnung des Fensterersatzes bei der Freizeitwerkstatt erstellt. Dies kommt ebenfalls dem Budget zugute.



Provisorium Brauchwassererwärmung



Im 2022 fanden folgende Umzüge in unseren Siedlungen statt.

Birsfelden 1 (10)

Riehen (6)

Birsfelden 2 (1)

Reinach (2)

Muttenz (0)

Periodische Wohnungsrenovierungen 2022

In diesem Jahr fanden die periodischen Wohnungsrenovierungen in der Siedlung Birsfelden 1, an der Sonnenbergstrasse 13 und in der Siedlung Birsfelden 2, am Stausee 21 statt. Mieterwünsche wurden aufgenommen und nach Rücksprache mit den Mietern ausgeführt.

An dieser Stelle möchten wir daran erinnern, dass bei den periodischen Wohnungsrenovierungen Arbeiten aufgenommen werden, welche nicht zum laufenden Unterhalt gehören. Mängel und Reparaturen an der Wohnung (z.B. defekte Haushaltgeräte, Steckdosen, etc.) sind nach Feststellung umgehend dem Hauswart zu melden.

Periodische Wohnungsrenovierungen 2023

Für das Jahr 2023 sind die periodischen Wohnungsbesichtigungen für die Siedlung Muttenz geplant. Im Frühjahr 2023 werden sämtliche Wohnungen besichtigt und die gewünschten Renovierungen aufgenommen.

Anschliessend werden die entsprechenden Handwerker zwecks Terminvereinbarung direkt mit den Mietern Kontakt aufnehmen.