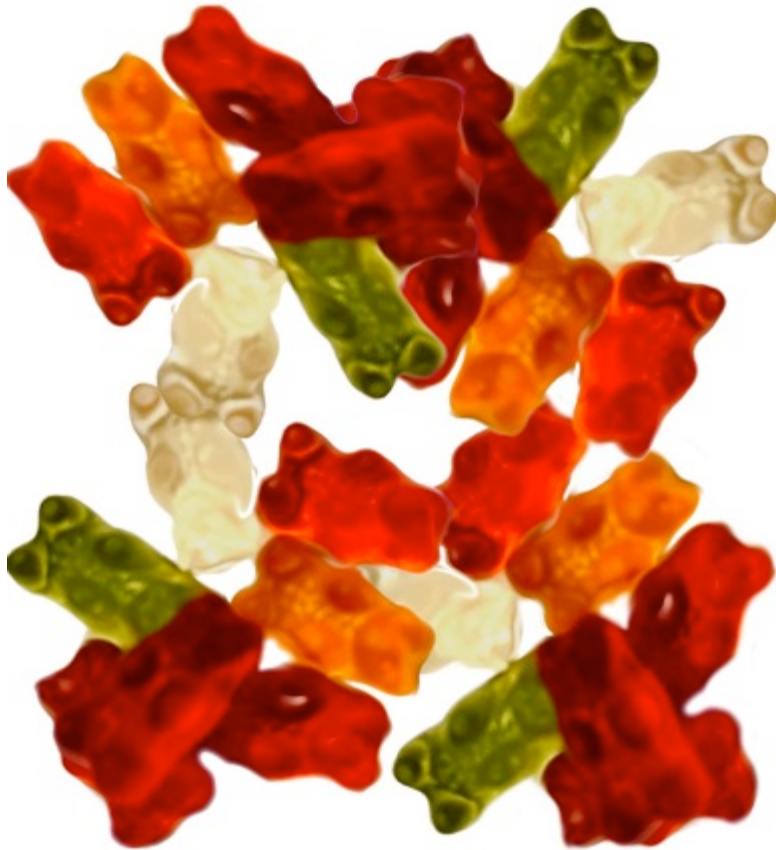


BAUGENOSSENSCHAFT DES
EIDGENÖSSISCHEN PERSONALS
BASEL



JAHRESBERICHT
2022
RÜCKBLICK

Inhalt



Inhaltsverzeichnis	1
Vorworte	2
Verwaltung	3
Stimmen und Einblicke aus der Geschäftsstelle	4



Wer kennt sie nicht. Die fruchtig, farbigen **BÄRen**, die den Alltag versüssen können.

So eröffnen die drei BEB **BÄRen** als eine Art Maskottchen den diesjährigen Jahres**BÄR**icht.

Die **BÄRen** symbolisieren jedoch nicht nur eine Leckerei, sondern stehen für die **BÄReitschaft**, anzupacken und das Gemeinschaftliche zu pflegen.

Sie stehen andererseits auch für alle Helferinnen und Helfer, die als Unterstützer*innen und Ratgeb**BÄR***innen im Alltag für andere da sind.

Liebe Genossenschafter*innen, geschätzte Mieterinnen und Mieter,

Im Rückblick auf das vergangene Jahr möchte ich zunächst unsere aufrichtige Dankbarkeit und Wertschätzung für Ihr Vertrauen und Ihre Unterstützung zum Ausdruck bringen. In einer Zeit, die durch ständige Veränderungen und Herausforderungen im Marktumfeld gekennzeichnet ist, haben wir als Baugenossenschaft stets nach unseren genossenschaftlichen Grundsätzen treu und verantwortungsvoll gehandelt.

Der Genossenschaftsgedanke, der auf Gemeinschaft, Solidarität und Selbsthilfe beruht, hat uns in den vergangenen Monaten wieder einmal eindrücklich gezeigt, wie wichtig diese Werte für den Zusammenhalt und das Wohlbefinden unserer Genossenschafter*innen und Mieter*innen sind. Gemeinsam haben wir nicht nur Wohnraum geschaffen und erhalten, sondern auch ein Umfeld, das auf gegenseitigem Respekt und Verständnis basiert.

Und nicht zuletzt stehen sie für den Zaub**ÄR**, wenn neues Leben in die Siedlungen kommt.

Lassen Sie sich vom Jahres**BÄR**icht 2023 üb**ÄR**raschen.

Dominic Burkhalter
Personal & Kommunikation

Das Marktumfeld stellt uns immer wieder vor neue Herausforderungen, sei es durch veränderte gesetzliche Rahmenbedingungen, ökonomische Entwicklungen oder soziale Veränderungen. Doch dank unserer genossenschaftlichen Struktur und der engen Bindung zu unseren Mitgliedern und Mietern sind wir in der Lage, flexibel und zukunftsorientiert zu agieren.

Unsere Hauptaufgabe bleibt es, bezahlbaren und qualitativ hochwertigen Wohnraum zur Verfügung zu stellen und dabei den individuellen Bedürfnissen und Wünschen unserer Gemeinschaft gerecht zu werden. Dabei sind wir uns unserer Verantwortung bewusst und streben stets danach, eine verlässliche Verwaltung für Sie zu sein.

Abschliessend möchte ich betonen, dass wir auch im kommenden Jahr mit Engagement und Leidenschaft daran arbeiten werden, die Ziele und Wünsche bestmöglich zu erfüllen. Gemeinsam werden wir auch zukünftig den Genossenschaftsgedanken leben und unsere Gemeinschaft stärken.

Ich danke Ihnen herzlich für Ihr Vertrauen und freue mich auf ein weiterhin konstruktives Miteinander im kommenden Jahr.

Patrik Naef
Präsident





V
erwaltung

Geschäftsstelle BEB
Sonnenbergstrasse 13

061 311 56 58

mail@baugenossenschaft-beb.ch

www.baugenossenschaft-beb.ch

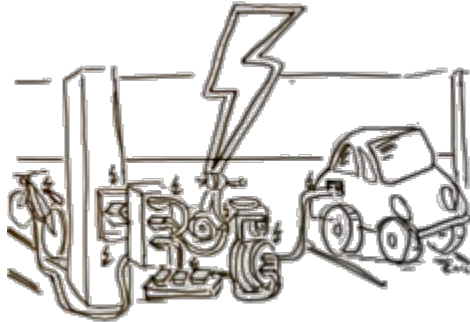
Mit dem Austritt von Bruno Eyer aus der Verwaltung auf die GV begleiten ihn die besten Wünsche für viele erlebnisreiche Reisen in seinem wohlverdienten „BEB“- Ruhestand.

Der überraschende Austritt von Walter Opperer als Bauverwalter per Ende 2023 wird zum Anlass genommen, die Aufgaben neu zu verteilen und gemäss verbleibenden Arbeiten die Personalgewinnung vorzubereiten. Wir danken Walter Opperer für seine Arbeit im Dienste unserer Genossenschaft.



Allgemeine Informationen und Reminder

Unerlaubtes Laden von E-Fahrzeuge am allgemeinen Strom



Wir stellen fest, dass in unseren Siedlungen vermehrt Elektro Kleinfahrzeuge (Mofas, Trottinettes, etc.) vorhanden sind, welche an den allgemeinen Strom angeschlossen werden.

Wir begrüßen umweltfreundliche Mobilität, möchten aber darauf hinweisen, dass das Laden solcher E-Fahrzeuge am allgemeinen Strom nicht gestattet ist. Mit dieser Massnahme möchten wir einerseits verhindern, dass das Stromnetz überlastet wird und andererseits, dass die Siedlung für die entstanden Stromkosten aufkommen muss.

Die Lademöglichkeiten in der Einstellhalle sind begrenzt. Deshalb empfehlen wir allen Mieter*innen sich bereits vor dem Kauf eines solchen Fahrzeugs Gedanken über das Laden zu machen und dies mit uns zu besprechen. Es wäre schade, wenn nach dem Kauf keine Möglichkeit bestehen würde, das Fahrzeug zu laden.

Für E-Autos haben wir in den Siedlungen Birsfelden 1, Birsfelden 2 und in Reinach eine begrenzte Anzahl an Einstellhallenplätze, welche bereits eine Vorinstallation für eine Ladebox haben.

Unterhalt und Renovationen

Birsfelden 1

An der Sonnenbergstrasse 13 wurden in allen Wohnungen die Heizungsventile erfolgreich ersetzt. Durch diesen Austausch kann man nun die Raumtemperatur in den Zimmern individuell anpassen, was nicht nur eine angenehme Wohnatmosphäre fördert, sondern auch unnötiger Energieverbrauch vermieden. Eine Anleitung für das Einstellen der Heizungsventile sowie Tipps für das richtige Lüften wurde den Mietern verteilt.

Ebenfalls wurden an der Sonnenbergstrasse 13 die Abwasserhebeanlage sowie die Heizungspumpe ersetzt.

Beim Hauseingang Am Stausee 14 wurde ein gedeckter Velounterstand installiert. Dieser Unterstand bietet nun Fahrrädern einen Schutz vor Witterungseinflüssen.



Am Stausee 2, 6 und 10 sowie an der Sonnenbergstrasse 1 und 5 wurden die Trocknungsräume mit neuen Secomaten und Wäscheleinen ausgerüstet.

Die Treppe, welche von der Sonnenbergstrasse 13 in die Einstellhalle führte, wurde durch eine Rampe ersetzt. Diese Umstellung hat die Zugänglichkeit erheblich verbessert, insbesondere für Personen mit Mobilitätseinschränkungen oder für solche, die schwere Gegenstände tragen müssen.

Das Büro am Stausee 12 wurde aufgefrischt und eingerichtet, damit die beiden Siedlungsvorsteherinnen dieses für ihre administrativen Arbeiten nutzen können.

Basierend auf den positiven Erfahrungen in der Siedlung Birsfelden 2 wurde auch in Birsfelden 1 das Reparaturmeldeverfahren eingeführt. Defekte in den Wohnungen werden neu auf das zur Verfügung gestellte Formular notiert und in den weissen, mit Reparaturmeldungen beschrifteten Briefkasten beim Hauseingang eingeworfen.



BAUGENOSSENSCHAFT DES
EUGENÖSSISCHEN PERSONALS
BASEL

STADT UND SIEDLUNG BIRSFELDEN 1

Name:* Vorname:*

Am Stausee:* Sonnenbergstrasse:*

Erreichbarkeit:

Wochentage: von bis*

Telefon Festnetz:*

Telefon Mobile:*

E-Mail:*

Art des Schadens:

.....

.....

.....

Bei Haushaltgeräten sind neben der Art und Marke jeweils auch folgende Daten nötig!

Geschirrspüler Kühlschrank Backofen Dampfzug

Kochherd Filtermatte Bad

Marke: Typ:

Produkt Nr.: Modell:

PNC- Nr.: ID Nr.:

Datum: Unterschrift:

Das Formular ist vollständig ausgefüllt in den vorgesehenen Briefkasten zu legen.
Der Briefkasten wird regelmässig durch die Hauswartungs-Verantwortlichen geleert.

Besten Dank für Ihre Unterstützung.

Hauswartungs-Verantwortliche & Siedlungsvorsteher Birsfelden 1

*Die Angaben werden gemäss Datenschutz nur für die Aufnahme des Reparaturschadens, für Rückfragen oder für die damit verbundene Kontaktaufnahme der zuständigen Firma verwendet.

Geplante Arbeiten 2024:

- Ersatz Heizungsventile in den verbleibende Häusern
- Montage von Sicherheitsvorrichtungen (Securanten) auf den Dächern der Sonnenbergstrasse 7-11 für Kontrollzwecke des Daches
- Kontrolle aller Wintergartenfenster an der Sonnenbergstrasse 13

Riehen

Anfangs Jahr wurde die Mängelbehebung in den Wohnungen in den Angriff genommen.

Im Frühling wurde mit der Aussensanierung begonnen. Die bestehenden Balkone wurden komplett zurückgebaut. Nach der Vergrößerung der Bodenplatten auf dem Sitzplatzniveau wurden die neuen Balkone mit einer Stahlkonstruktion montiert. Die verschiebbare Verglasung auf der Strassenseite bietet nebst Schutz vor Strassenlärm auch Schutz vor Witterungseinflüssen. Für den Sonnenschutz sorgen die beiden elektrischen Vertikalmarkisen.

Ein Balkon hat aufgrund Auflagen der Baubewilligung eine andere Form erhalten.



Die Attikawohnungen wurden durch den Einbau eines Wintergartens mit verschiebbaren Gläsern aufgewertet. Die Mieter haben nun die Möglichkeit, den Aussenbereich ganzjährig zu benutzen. Vertikalmarkisen sind angebracht worden, welche Schutz vor Sonne bietet.

Die vergrösserten Gartensitzplätze wurden mit Granitplatten verlegt, was sowohl ansprechend als auch langlebig ist. Mittels Schreiben wurden die Mieter der Gartenwohnungen darauf hingewiesen, dass keine Einfriedungen ausserhalb der Sitzplatzfläche erlaubt sind. Das Bepflanzen der allgemeinen Grünflächen sowie das Hinstellen von privaten Gegenständen ausserhalb des Sitzplatzes sind ebenfalls zu unterlassen.



Gleichzeitig wurden die Flachdächer saniert und die Fassaden gereinigt und neu gestrichen.

Die neuen Balkonbrüstungen beabsichtigten Leichtigkeit, bieten allerdings je nach Lage wenig Sichtschutz. Damit ein einheitliches Erscheinungsbild sichergestellt wird, hat die Verwaltung entschieden, einen Sichtschutz in Form einer Balkonverkleidung in gleicher Farbe wie die Markise, anbringen zu lassen. Diese wird an die Brüstung befestigt. Die Mieter*innen werden frühzeitig über den Montagetermin informiert.

Während der Dachsanierung hat sich an der Inzlingerstrasse 1 ein grosser Wasserschaden ereignet. Abklärungen mit der Versicherung und der betroffenen Firma sind noch im Gang. Die betroffenen Wohnungen wurden getrocknet und die entstandenen Schäden behoben.

Um den Mietern der Lörracherstrasse 4 und 6 ein schnellerer Zugang zur Einstellhalle zu ermöglichen, wurde ein neuer Ausgang erstellt.

Die Einstellhalle strahlt nach dem Neuanstrich und der Installation von LED Lampen in einem hellen und freundlichen Look.

Das WC in der Einstellhalle wurde im Zuge der Sanierung ebenfalls saniert.

Die Treppenhäuser wurden frisch gestrichen und die Beleuchtung mit Bewegungsmeldern ausgestattet. Die Eingangstüren wurden durch neue, zeitgemässe Türen ersetzt.

Der ehemalige Veloraum, welcher während der Sanierung von der Bauleitung als Baubüro benutzt wurde, wurde neu gestrichen und steht nun der Siedlung als Partyraum zur Verfügung. Die Teeküche, welche im bisherigen Tankerstübli war, wurde ergänzt und in den neuen Aufenthaltsraum montiert. Das Tankerstübli wurde als Veloraum umgenutzt.

Neu stehen der Siedlung drei Besucherparkplätze in der Einstellhalle zur Verfügung.

Als letzter Schritt der Aussensanierung haben im Herbst die Gartenarbeiten sowie die Spielplatzsanierung begonnen. Die Kinder der Siedlung können sich auf einen neuen Spielplatz freuen.



Geplante Arbeiten 2024:

- Fertigstellung Gartenarbeiten Sitzplatzsanierung
- Montage Sichtschutz bei den Balkonbrüstungen
- Einführung des schriftlichen Meldeverfahren bei Reparaturen
- Kontrolle bzw. Ersatz Heizungsventile

Birsfelden 2

Analog wie an der Sonnenbergstrasse 13 wurden in Birsfelden 2 auch die Heizventile in allen Wohnungen ersetzt. Die Arbeiten sind reibungslos erfolgt, sodass nun auch in der Siedlung die Raumtemperaturen individuell nach eigenem Bedürfnis reguliert werden können. Jede Mieter*in hat eine Anleitung und Tipps fürs richtig heizen und lüften erhalten.



Die Warmwasseraufbereitung wurde durch eine neue moderne Installation ersetzt. Die Arbeiten verliefen problemlos.



Das Problem mit dem Wassereintritt in den Wintergärten bei den Lüftungsschlitzen wurde mit der Montage einer zusätzlichen Abdeckung oberhalb der beiden Lüftungsschlitze behoben.

Das Dach wurde durch eine Fachfirma kontrolliert und keine Undichtigkeit festgestellt.

Im Sommer wurden in den Laubengängen Wespenester entdeckt. Durch schnelles Handeln und mit Hilfe einer Fachfirma konnte verhindert werden, dass die Wespen in den Wohnungen eindringen konnten.

Durch einen Sturm wurden die Stangen des Sonnensegels verbogen. Die Stangen wurden ersetzt.

Geplante Arbeiten 2024:

- Behebung Wassereintritt Laubengänge
- Behebung Wassereintritt Heizungsraum
- Beginn Planung Küchensanierung
- Kontrolle aller Wintergartenfenster
- Montagen Absturzsicherungen auf dem Dach

Reinach

Die Geruchsemissionen in den Badzimmern beschäftigte die Verwaltung auch in diesem Jahr. Als Pilotprojekt wurde in 4 Wohnungen der Steigschacht ausgeschäumt. Sobald die Rückmeldungen der betroffenen Mieter eingegangen sind und diese Massnahme einen Erfolg gezeigt haben, werden diese Arbeiten in allen anderen Badzimmern stattfinden. Die Mieter werden frühzeitig über die Ausführungsstermine informiert.

Bei einem heftigen Gewitter Ende August wurde das Haus Aumattstrasse 20 und 22 durch einen Blitz getroffen. Gegensprechanlage, Bewegungsmelder bei den Hauseingängen sowie Dachventilatoren und einige elektrische Geräte in den Wohnungen wurden dadurch beschädigt. Die Behebung dieser Mängel wurde in Auftrag gegeben.

Auch in dieser Siedlung beschäftigte ein Wespenest die Funktionäre. Das Problem konnte dank dem Einsatz einer Schädlingsbekämpfungsfirma gelöst werden.

Alle Abläufe (Dachwassersammler, Waschküchensammler und Bodensammler sowie die Abläufe in der Einstellhalle) wurden gespült und auf die Funktion geprüft.

In jedem Hauseingang wurde unterhalb der Treppen ein Trottinete-Ständer montiert, sodass nun die Trottinetes einen sicheren und trockenen Platz haben.

Geplante Arbeiten 2024:

- Ausschäumen restliche Badzimmermöbel
- Kontrolle Flachdächer und Abläufe Dachterrassen
- Behebung Problem mit der Aussenbeleuchtung
- Zaun zwischen Habasit Spielplatzseitig ersetzen

Muttenz

In diesem Jahr sind erfreulicherweise wenige Unterhaltsarbeiten angefallen.

Alle Fenster und Balkontüren in den Wohnungen wurden durch eine Fachfirma gewartet, sodass sie nun alle wieder einwandfrei funktionieren.

Eine Waschmaschine musste altershalber ersetzt werden.

Die alten bestehenden Sonnenvorhänge bei der Verglasung auf den Balkonen wurden durch neue Federzugrollos ausgetauscht.

Im Technikraum wurde ein neuer Wasservertreibalken installiert.

Der für die Motorräder bezeichnete Besucherparkplatz wurde aufgehoben, damit man zum ersten Aussenparkplatz besser zu- und wegfahren kann.

Geplante Arbeiten 2024:

- Aussenbeleuchtung beim Eingang
- Ersatz Freizeitwerkstatttüre



In diesem Jahr fanden viele interne Wohnungswechsel statt.

Drei Mieter*innen aus der Siedlung Birsfelden 1 konnten in eine grössere Wohnung in Birsfelden 2 umziehen sowie einer Mietpartei konnte eine kleinere Wohnung zur Verfügung gestellt werden.

Ebenfalls konnte in Birsfelden 1 den Wunsch nach einer kleineren Wohnung erfüllt werden.

Die restlichen frisch sanierten Wohnungen in Riehen konnten per Anfangs 2023 vermietet werden, so dass die Siedlung nun voll belegt ist.

In Muttenz sind zwei langjährige Mieterinnen ausgezogen, weshalb die Wohnungen umfangreich instand gestellt werden mussten. Auch in dieser Siedlung fanden zwei interne Wechsel statt.

Periodische Wohnungsrenovationen 2023

In diesem Jahr fanden die periodischen Wohnungsrenovationen in der Siedlung Muttenz statt. Mieterwünsche wurden aufgenommen und nach Rücksprache mit den Mietern ausgeführt.

Periodische Wohnungsrenovationen 2024

Für das Jahr 2024 sind die periodischen Wohnungsbesichtigungen für die Siedlung Birsfelden 1, Sonnenbergstrasse 1-5 und Am Stausee 2-12 geplant. Im Frühjahr 2024 werden sämtliche Wohnungen besichtigt und die gewünschten Renovationen aufgenommen.

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





DEM WOHNEN
EIN ZUHAUSE
GEBEN

