



Aktennotiz

Siedlungsversammlung der Überbauung Lindenweg von Mittwoch, 27. November 2019, 19³⁰ Uhr im Restaurant Ambiente, Schulstrasse 26, 3604 Thun

Vorsitz *Sandro Hirschi*, Bauchef/Verwalter Überbauung Lindenweg
Anwesend 65 Personen inkl. 4 Verwaltungsmitglieder
Entschuldigungen 6 Genossenschafter¹

Traktanden

1. Begrüssung
2. Mutationen
3. Rückblick auf das Jahr 2019
4. Ausblick auf das Jahr 2020 inkl. Vorinformation Sanierung Einstellhalle 2021
5. Klagemauer
6. Wünsche /Anregungen
7. Verschiedenes

1. Begrüssung - Einleitung

Verwalter *Sandro Hirschi* begrüsst die Anwesenden zur diesjährigen Siedlungsversammlung. Wie üblich, werden das erste Getränk und der kleine Snack durch die Genossenschaft übernommen. 2019 war für den Verwalter und Bauchef ein recht aufwändiges Jahr. Diverse Wohnungswechsel und Projekte brachten viel Arbeit (*siehe Traktanden Rückblick/Ausblick*). Ebenfalls der Gesamtverwaltung der BWG Thun ging die Arbeit nicht aus.

2. Mutationen 2019

2.1 Mieterwechsel

Dahlienweg 32, 1½-Zimmer-Alterswohnung (ex Schott)

- Neuvermietung per 15. März 2019

Maurer Hans

Dahlienweg 4, 2½-Zimmerwohnung (ex Reiner sel.)

- Neuvermietung per 1. Oktober 2019

Bichsel Robert (int. Wechsel von 3½-Zimmerwohnung Dahlienweg 18)

Dahlienweg 18, 3½-Zimmerwohnung (ex Bichsel)

- Neuvermietung per 1. November 2019

Schwendimann-Tripolitaki Erwin+Erika

Dahlienweg 32, 1½-Zimmer-Alterswohnung (ex Tröhler sel.)

- Neuvermietung per 1. Dezember 2019

Lörtscher Adolf

Dahlienweg 10, 3½-Zimmerwohnung (ex Nyffenegger)

- Neuvermietung per 1. Januar 2020

Triebtsch David + Germano Simone

Zu einem Wechsel kam es ebenfalls im Geschäftshaus. Die Praxis Strättligen ging per 1. Juli 2019 an die Medbase über. Hierbei handelt es sich um eine Tochtergesellschaft der Migros. Bis der Übergang vollumfänglich erfolgt ist, wirkt Herr Dr. med. *Martin Frank* weiter als Geschäftsführer.

Die neuen Genossenschafter werden durch Verwalter *Hirschi* in der BWG Thun willkommen geheissen. Er hofft, dass sie sich in der Überbauung Lindenweg wohl fühlen.

Betreffend Wohnungskündigungen wiederholt Verwalter *Hirschi* eine Bitte. Die Kündigung ist möglichst frühzeitig bekanntzugeben und nicht erst im letzten Moment. Grund: Die Verwaltung

¹ Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung männlicher und weiblicher Sprachformen verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten folglich für beide Geschlechter

muss die Wohnung weitervermieten und eventuelle Renovationen in Auftrag gegeben. Zudem haben die meisten Nachmieter ebenfalls eine Kündigungsfrist von drei Monaten.

2.2 Todesfall

Seit der letzten Siedlungsversammlungen mussten wir von zwei Genossenschaftern Abschied nehmen, und zwar von *Klaus Reiner*, Dahlienweg 4 und *Heidi Tröhler-Maurer*, Dahlienweg 32. Mit einer kurzen Stille Gedenken die Anwesenden den Verstorbenen.

3. Rückblick 2019

3.1 Mieterwechsel

2019 verzeichnen wir 5 Wohnungs- bzw. Mieterwechsel, sowie die Übernahme der Praxis Strättligen AG durch die Medbase. Diese Wechsel sind für die Verwaltung stets mit sehr grossen Aufwendungen verbunden. Angefangen mit der Nachmietersuche, Organisation Wohnungsbesichtigungen und der nötigen Renovationsarbeiten mit den Handwerkern vor Ort, Terminabsprachen und schlussendlich die Abnahme und Übergabe der Wohnungen. Nicht zu vergessen sind die ganzen schriftlichen Bestätigungen, Mietverträge usw. die durch die Geschäftsstelle abgefasst und verschickt werden, sowie die notwendigen Mutationen, welche durch den Finanzchef vorgenommen werden.

3.2 Hagelsturm

Bekanntlich zog am 31. Mai 2017 ein heftiger Hagelsturm über Thun hinweg, wobei die Liegenschaften der Überbauung Lindenweg stark in Mitleidenschaft gezogen wurden. Anfang Jahr konnten endlich der Ersatz der defekten Lamellenstoren mit der Gebäudeversicherung des Kantons Bern abgerechnet werden. Weil auch die Kupferdächer nach dem Hagelsturm grössere Schäden erlitten, sind die Reparaturarbeiten immer noch nicht abgeschlossen. Bis Ende Jahr dürfte dies aber der Fall sein. Damit können auch die aufwändigen Abrechnungen mit der GVB endlich abgeschlossen werden.

3.3 Waschmaschinen und Tumbler

Im Frühjahr 2019 entschied sich die Verwaltung alle Waschmaschinen, welche älter als 14 Jahre sind, zu ersetzen und zugleich in sämtlichen Waschküchen neue Wäschetrockner (Tumbler) zu installieren. Das Angebot der Schulthess AG war äusserst attraktiv. Total wurden 9 Waschmaschinen ersetzt und 18 neue Wäschetrockner angeschafft. Die Verwaltung hofft, dass die Probleme gewisser Genossenschafter betr. Tröckneraum dadurch kleiner geworden sind, weil die neuen Tumbler helfen, Trocknungszeiten der Wäsche kurz zu halten.

3.4 Ersatz Glasbausteine

Weil die Glasbausteine in der Fassade des Treppenhauses Dahlienweg 14 undicht wurden, mussten sie ersetzt werden. Aufgrund der Vorabklärungen entschied sich die Verwaltung, die Glasbausteine auszubrechen und die Fassadenöffnungen durch eine Metall-Glas-Konstruktionen zu ersetzen. Die Arbeiten werden noch im Jahr 2019 abgeschlossen.

3.5 Elektrische Hausinstallation

Die elektrischen Hausinstallationen in der Überbauung sind in die Jahre gekommen und sollten sukzessive ersetzt werden. Im Herbst 2019 erteilte die Verwaltung der Wenger Elektrik GmbH, Dürrenast, den Auftrag, in den Gebäuden REFH Dahlienweg 22 bis 30, Mehrfamilienhaus Da 32, in den Alterswohnungen Da 32 sowie in den MFH Da 34 und 36, die heutige, elektrischen Hausinstallationen (inkl. Keller) zu ersetzen. Nach Abschluss der Arbeiten sind alle Anschlüsse und Dosen neu FI geschützt (Fehlerstromschutz). Die Arbeiten beginnen anfangs 2020. Über Datum und Umfang der Arbeiten werden die betroffenen Genossenschafter frühzeitig informiert. Die restlichen Liegenschaften und Wohnungen werden voraussichtlich in den Jahren 2022 bis 2025 saniert.

3.6 Ersatz Kunststofffenster

Die alten Kunststofffenster machen immer mehr Probleme. Kostspielige Reparaturen werden häufiger. Aufgrund der vorhandenen Offerten, entschied sich die Verwaltung, vorerst bei den Liegenschaften Dahlienweg 22 bis 36 und Schulstrasse 27 alle Fenster zu ersetzen. Der Auftrag wurde der Ruchti Aerni AG aus Gwatt erteilt. Die neuen Fenster werden im Frühjahr/Sommer 2020 eingesetzt. Über Datum und Ablauf der Arbeiten werden die betroffenen Genossenschafter frühzeitig informiert. Der Fensterersatz in den restlichen Liegenschaften und Wohnungen erfolgt in den Jahren 2022 bis 2025.

3.7 Einstellhalle

Wie bereits mitgeteilt, hat die Verwaltung entschieden, eine Gesamtsanierung der Einstellhalle zu machen (siehe Pkt. 4.2 im Traktandum 4 «Ausblick 2020») Im Übrigen wird die Decke seit Herbst 2018 permanent überwacht. Grund zu Besorgnis besteht nicht.

3.8 Homepage BWG Thun

Die Homepage der BWG Thun „bwgthun.ch“ wurde überarbeitet und im Frühjahr aufgeschaltet. Auf der Homepage können diverse Informationen, News, Reglemente, Berichte und Protokolle einsehen werden. Zudem steht ein Anmeldeformular für Wohnungen zum Herunterladen als PDF bereit.

3.9 Einige Zahlen zu den verschiedenen Bau- und Renovationstätigkeiten

- Allgemeiner Gebäudeunterhalt und Wartung inkl. Wohnungsrenovierungen, neue Waschmaschinen und Tumbler	rund	Fr. 160'000.00
- Unterhalt Aussenanlagen und Maschinen	rund	Fr. 20'000.00
- Reparaturen (ca. 100 Rep.-Meldungen)	rund	Fr. 60'000.00
- Ersatz Glasbausteine Treppenhaus 14	rund	Fr. 40'000.00
- Planungskosten Einstellhalle	rund	Fr. 65'000.00
- Diverse Sanierungsarbeiten	rund	<u>Fr. 40'000.00</u>
Totalausgaben bis Ende 2019	rund	Fr. 385'000.00

4. Ausblick auf das Jahr 2020

4.1 Fensterersatz und Ersatz elektr. Anlagen

Die Fenster in den Wohnungen Dahlienweg 22 – 36 und Schulstrasse 27 werden in den warmen Monaten ausgeführt. Der Beginn des Ersatzes der elektrischen Hausinstallationen Dahlienweg 22 - 36 ist auf anfangs 2020 vorgesehen.

4.2 Teil- oder Gesamtsanierung der Einstellhalle

Anfang 2018 wurden durch das Bauingenieurbüro Gerber und Pieren AG und Verwalter *Hirschi* die Kosten für eine Sanierung der Einstellhallendecke auf rund 1,4-Mio. Franken geschätzt. Die hohen Kosten für lediglich eine Deckensanierung bewog die Verwaltung, die Zellweger Architekten AG mit der Erarbeitung eines Vorprojektes mit Kostenschätzung für eine Gesamtsanierung der Einstellhalle inkl. Sanierungsablauf zu beauftragen. Weiter wurde ein Bauausschuss gebildet. Diesem wurde das Vorprojekt mit Kostenschätzung und der ungefähre Arbeitsablauf durch die Zellweger Architekten AG vorgestellt. Die Kosten werden auf rund 5 Mio. Franken geschätzt inkl. MwSt. (+15%).

Vorteile der Gesamtsanierung:

- Der schlechte Brandschutz in der bestehenden EH (Stahlstützen, Notausgänge etc.) kann den heutigen Anforderungen und Vorschriften entsprechend verbessert und angepasst werden.
- Die Einteilung der bestehenden Parkplätze wird deutlich verbessert und den heutigen Anforderungen angepasst (breitere PP für grössere Fahrzeuge).
- Die sanierungsbedürftigen Betonböden werden vollumfänglich erneuert.
- Die in die Jahre gekommene Lüftung wird ersetzt.

Aufgrund all dieser Verbesserungen und der unumgänglichen Sanierung der Einstellhalle entschied sich die Verwaltung anlässlich der Sitzung vom 19. März 2019 einstimmig für die Gesamtsanierung. Den Zellweger Architekten AG wurden der Planungs- und Bauleitungsauftrag erteilt. Die umfangreichen Arbeiten sind im Jahr 2021 geplant. Gewisse Vorarbeiten werden bereits im Jahr 2020 ausgeführt.

Die Einstellhallensanierungen ist für die Genossenschafter der Liegenschaften Dahlienweg 2 – 36 mit grossen Umständen und Einschränkungen verbunden. Zusammen mit den Zellweger Architekten AG wird die Verwaltung die betroffenen Genossenschafter bei einer Informationsveranstaltung im Detail informieren und selbstverständlich auch Fragen beantworten. Das genaue Datum und Ort der Info-Veranstaltung werden rechtzeitig bekanntgegeben.

4.3 Übriges – Budget

Im Übrigen werden im Jahr 2020 die Renovationen nach Mieterwechsel und die nötigen Unterhaltsarbeiten wie bisher ausgeführt. Das genaue Budget wird Verwalter *Hirschi* anfangs 2020 mit Finanzchef *Toni Zumkehr* erarbeiten.

5. Klagemauer

Einleitend dankt Verwalter *Hirschi* allen Genossenschaftlern, die ihren Beitrag für ein angenehmes Zusammensein in der Überbauung Lindenweg leisten und tagtäglich etwas zur Gemeinschaft beisteuern. Speziell dankt er den Eltern, denn 2019 musste er kein einziges Mal Kinder darauf aufmerksam machen, dass das Spielen innerhalb der Überbauung mit harten Bällen nicht gestattet ist und die Steingärten keine Spielplätze sind. Trotzdem muss der Sprechende an dieser Stelle wiederum auf gewisse Regeln hinweisen, und zwar:

Abfall / Karton / Ordnung bei den Containern

Die Ordnung bei den Containern (insbesondere Karton) lässt sehr zu wünschen übrig. Verwalter *Hirschi* bittet, deshalb bei den Containern der Ordnung vermehrt Beachtung zu schenken. Die Verwaltung, wie auch die Abwarte sind es langsam leid, dauern aufzuräumen und den Abfall richtig bereitzustellen. Weiter sind grundsätzlich verboten:

- Das Abstellen von Waren zum „gratis« mitnehmen und das Abstellen von Kehricht ohne Gebührenmarken bzw. ohne

Gebührenabfallsack. Verstösse werden durch die Verwaltung und das Tiefbauamt verfolgt und die Verursacher zur Anzeige gebracht. Gemäss Abfallreglement der Stadt Thun vom 24.11.2011 ist das Deponieren von Gratiswaren bei den Kehrichtbereitstellungsplätzen untersagt und kann mit einer Busse von bis zu 5000 Franken bestraft werden.

- Ebenfalls mit dem „Abfalltourismus“ haben wir zu kämpfen. Falls Leute beobachtet werden, welche widerrechtlich Kehricht und Sperrgut bei uns entsorgen, ist dies dem Verwalter oder der Verwaltung zu melden (Name, ev. Foto, Auto-Nummer etc.)

- **Karton ist ein richtiggehend zu Übel geworden.** Trotz Informationsschreiben an ihren Anschlagbrettern, trotz Infos bei den Containern, trotz Medienberichten und trotz Bereitstellen von Kartoncontainern bringen es gewisse Leute immer noch fertig, den Karton unsachgemäss zu deponieren und bereitzustellen. Deshalb nochmals die Regeln:

Die Stadt Thun nimmt nur noch gebündelten und verschnürten Karton zur Entsorgung mit! Im Kartoncontainer sind nur gefaltete Kartonteile zu entsorgen. Wenn aus gewisser Bequemlichkeit ganze Kisten ungefaltet in den Container geschmissen werden, ist dieser innert kürzester Zeit randvoll! Wenn der Container voll ist, ist das Karton zu Hause oder im Keller zurückhalten und am Abfuhrtag gebündelt und verschnürt bereitstellen. Bitte kein Karton neben dem vollen Container deponieren! Auch hier: Die Verwaltung behält sich in Zukunft vor, fehlbare Mieter dem Tiefbauamt zu melden.

- Richtiges Lüften

Immer wieder muss die Verwaltung feststellen, dass trotz kalter Witterung Fenster sehr lange zum Lüften offenstehen. Dies verbraucht unnötige Heizenergie, welche ihre Nebenkosten gross belastet. Richtig lüften bedeutet: Die Fenster kurzzeitig (5 Minuten reichen oft schon aus) ganz öffnen (Stosslüften). Kippstellung ist wirkungslos und verschwendet Heizenergie (*siehe auch Hausordnung*).

- Reinigen Treppenhäuser und Waschküchen

Leider werden diverse Treppenhäuser und Waschküchen nicht oder nur schlecht gereinigt. Die Genossenschaftler werden gebeten, ihren Pflichten nachzukommen und im Sinne der Gemeinschaft diese Arbeiten gewissenhaft auszuführen.

- Reparaturzettel

Immer noch werden Reparaturzettel nicht korrekt ausgeführt. Anzugeben sind leserlich Namen, Adresse und Tel.-Nummer. Telefonische Terminvereinbarungen mit den Handwerkern sind entgegenzunehmen. Vielfach werden Reparaturzettel für kleine und kleinste Sachen eingereicht. Verwalter *Hirschi* weist darauf hin, dass das Aufbieten der Handwerker viel Geld kostet. Er bittet alle, selbst einmal einen Schraubenzieher oder einen Spray zur Hand zu nehmen. Er verweist auf die «übrigen Bestimmungen», als integrierter Bestandteil des Mietvertrages. Darin steht, dass Reparaturen an Mietobjekten, die im Einzelfall nicht 150 Franken übersteigen zulasten der MieterInnen gehen.

- Fahrräder

Bei den verschiedenen Abstellplätzen für Velos herrscht teilweise ein grosses Chaos. Fahrräder,

welche nicht genutzt werden oder defekt sind, sind im Keller abzustellen oder direkt zu entsorgen. Die Verwaltung hat im Übrigen folgende Änderung der Hausordnung beschlossen:

- Neu Ziff 19: „*Fahrräder und Anhänger*

«*Fahrräder und Anhänger, die während längerer Zeit in den Fahrradräumen innerhalb der Liegenschaft oder Fahrradunterständen im Freien unbenutzt abgestellt und verwahrlost sind, werden sporadisch nach vorangehen der Ankündigung durch die Verwaltung entsorgt.*“

- *Unnötiges und verbotenes Befahren der siedlungsinternen Wege mit Autos, Motorrädern oder Rollern*

Leider werden die Innenwege nach wie vor unnötig befahren oder es werden Fahrzeuge längere Zeit abgestellt. Es wird auf das bestehende Fahrverbot und die richterliche Verfügung verwiesen. Die Verwaltung scheut sich nicht künftig Unverbesserliche anzuzeigen. Dies gilt auch für Besucherfahrzeuge!

- *Parkplätze um die Liegenschaft Schulstrasse 26 (Geschäftshaus) sowie Parkplätze allgemein*

Die Parkplätze um das Geschäftshaus sind für Kunden reserviert und dürfen nur ausserhalb der Geschäftszeiten anderweitig genutzt werden, sofern der Nutzer eine Aussenparkplatz-Vignette besitzt. Autos von Genossenschaffern, die einen Platz in der Einstellhalle gemietet haben, sind nicht berechtigt ihre Fahrzeuge auf den Aussenplätzen (Linden- oder Dahlienweg) abzustellen.

6. Wünsche und Anregungen von Genossenschaffern - Veranstaltungen

6.1 Anregung bzw. Anfrage per Mail vom Genossenschaffter Jürg Freiburghaus vom 19.06.2019 bezüglich Gartenpflege

Herr *Freiburghaus* lobt in seinem Mail die Arbeit unserer Gärtner Westwind Integration in unserer Überbauung. Er findet aber, dass unsere Rasenflächen viel zu fleissig und zu kurz gemäht würden. Aus Gründen einer gesunden Biodiversität und auch zum Schutz unserer Insekten sollte das Grün länger wachsen können.

Die Verwaltung vertritt eine andere Meinung. Der Rasen muss regelmässig geschnitten werden, da sonst innert kurzer Zeit eine Wiese entsteht. Die nicht erwünschten Pflanzen und das unerwünschte Unkraut (wie etwa Hirse) würden immer wieder absamen. Dadurch wird der gewünschte Rasen sofort verdrängt. Natürlich könnten gewisse Rasenteile als Blumenwiese ausgeschieden werden.

Durch das regelmässige Absamen der Pflanzen würden aber die übrigen Flächen bald genauso aussehen und die Überbauung wirkt sofort ungepflegt.

6.2 Tumbler auf Sockeln

Genossenschaffter *Künzli* regt an, die neuen Tumbler auf Sockeln zu stellen, damit die Wäsche besser entnommen werden kann. Seitens des Verwalters wird festgestellt, dass dies einen grossen zusätzlichen Aufwand bedeute. Derzeit sei man mit anderen Projekten vollauf beschäftigt. Die Anregung wird zuhanden der Verwaltung in diesem Sinne entgegengenommen.

6.3 Teilweise Einbezug der heutigen Motorrad- und Rollerplätze beim Geschäftshaus als zusätzliche Abstellplätze für Fahrräder

Die Anregung von Genossenschaffter *Künzli* wird in dem Sinnen entgegengenommen, als im Rahmen der umfassenden Einstellhallensanierung ebenfalls die Fahrradabstellplätze neugestaltet werden.

6.4 Samichlaus

Der Samichlaus kommt am Donnerstag, 5. Dezember 2019, 17.30 Uhr, in die Überbauung Lindenberg, organisiert durch die Genossenschaffterinnen *Renate Brunner* und *Sarah Gerzner*.

7. Verschiedenes

7.1 Dank an Verwalter

Präsident *Romann* dankt Verwalter und Bauchef *Hirschi* für seine ausgezeichnete Arbeit, die er zugunsten der BWG Thun und insbesondere der Mieterinnen und Mieter unserer Überbauung Lindenberg leistet. Mit der kommenden, umfassenden Sanierung unserer Einstellhalle kommt nicht nur für die Verwaltung, sondern ebenso die Mieterinnen und Mieter der Eingänge Dahlienweg 2 – 36 ein grosser «Brocken» auf uns zu. Über den Stand der Arbeiten hat ja Sandro bereits eingehend informiert. Meinerseits möchte ich euch bitten, zu gegebener Zeit das nötige Verständnis für die zusätzlichen Einschränkungen und Unannehmlichkeiten aufzubringen. Weiter unterstützt er die Ausführungen des Verwalters unter dem Traktandum "Klagemauer", insbesondere betreffend das

Kartonproblem vollumfänglich. Persönlich findet er es schade, dass vieles Jahr für Jahr wiederholt werden muss. Allen wünscht er für die kommenden Fest- und Feiertage alles Gute und ein guter Rutsch ins 2020.

7.2 Dank und Schluss

Im Namen der Verwaltung dankt Verwalter *Hirschi* allen Personen, welche in irgendeiner Funktion für die BWG tätig sind. Insbesondere dankt er namens der Verwaltung den Organisatorinnen und Organisatoren sowie den Helferinnen und Helfer der Anlässe wie, Raclette- oder Risottoessen, Flohmarkt (Leitung *Jürg Roth*) und Chlausentag (Organisatorinnen Frauen *Brunner + Gerzner*). Ein spezielles Merçi geht an die drei Verwaltungsmitglieder (Präsident inkl. Gattin, Vizepräsident und Finanzchef) für ihre grosse Arbeit. Ein weiterer Dank geht an seinen Stellvertreter *Peter Krenger*, den Siedlungswart *Albert Hysenaj*, die Frauen *Teresa Troncoso* und *Heidi Turner* (Reinigung im Geschäftshaus), *Walter Baumgartner*, (Zuständig für allgemeine Reparaturen) sowie an das Personal des Restaurants Ambiente für die freundliche Bewirtung.

Den Anwesenden dankt Verwalter *Hirschi* für ihr Kommen und wünscht ihnen frohe Fest- und Feiertage und einen guten Rutsch in das Jahr 2020.

Schluss der Versammlung um 20³⁰ Uhr.

Für die Aktennotiz



Robert Romann

Thun, 28. November 2019