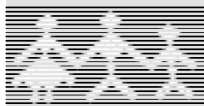


De Bachströssler

Mitteilungsblatt der Baugenossenschaft Familie



September 2011

Ausgabe Nr. 1/2011

Rückblick 65. Generalversammlung 2011 vom 29. April 2011

157 GenossenschaftlerInnen nahmen an der diesjährigen Generalversammlung der Baugenossenschaft Familie Horw teil, die traditionsgemäss in der Stiftung Brändi AWB Horw stattfand. In gewohnt souveräner Art führte Präsident Robert Stadler durch die GV.

Im Jahresbericht wies Robert Stadler darauf hin, dass sich der Vorstand monatlich zu Vorstandssitzungen traf, um die vielfältigen Aufgaben und Probleme zu lösen. Bei Bedarf fanden zusätzliche Besprechungen in Arbeitsgruppen statt. Die Mitglieder der Baukommission wurden jeweils zu einzelnen Traktanden der Vorstandssitzungen beigezogen. Im vergangenen Jahr ging es vor allem darum, die Innensanierung des Hauses Bachstrasse 6e durchzuführen und zu überwachen. Insgesamt wurden fünf 4,5-Zimmerwohnungen umfassend saniert. Anhand verschiedener Folien von Küchen und Wohnräumen konnten sich die Anwesenden ein Bild von den gelungenen Renovationsarbeiten machen.

Die Heizzentrale in der Liegenschaft Bachstrasse 6b wurde an das Gasnetz der EWL Luzern angeschlossen. An der Heizungsanlage sind die Häuser Bachstrasse 6a – d und die Liegenschaft Krienserstrasse 10 angeschlossen. Die Gaszuleitung erfolgte über die Krienserstrasse. Die Gasleitung konnte an die Decke der Autoeinstellhalle montiert werden.

Der Leitungsdurchbruch von der Einstellhalle in den Heizungsraum der Liegenschaft Bachstrasse 6b wurde unter den Zugang zu den Häusern verlegt. Die Heizung verfügt nun über einen sogenannten Zweistoffbrenner und kann sowohl mit Gas wie auch mit Öl betrieben werden.

Da die Sicherheit auf den Spielplätzen auch ein Anliegen des Vorstandes ist, wurden im Frühsommer alle Spielplätze einer Kontrolle unterzogen und die Mängel aufgelistet. Der Vorstand beschloss alte Spielgeräte zu ersetzen, die Plätze zu sanieren und wieder für die vermehrte Benützung durch die Kinder herzurichten. Um die Anlagen nach den neuesten Sicherheitsstandards zu gestalten musste viel Geld investiert werden.

Beim Bau des Hauses Krienserstrasse 10 wurden vor 30 Jahren im 1. Stock zwei 5-Zimmerwohnungen eingebaut. In den restlichen Stockwerken befinden sich zwei 4-Zimmerwohnungen sowie eine 2-Zimmerwohnung. Die Anschlüsse für die 2-Zimmerwohnung wurden jedoch auch im 1. Stock bereits damals vorgesehen. Aufgrund der veränderten Bedürfnisse hat sich der Vorstand für den Umbau der Wohnungen im 1. Stock entschlossen. Im Juni wurde das Bauvorhaben umgesetzt und eine 2-Zimmerwohnung eingebaut. Dazu mussten zwei Zimmer von den Nachbarswohnungen abge-

trennt werden und eine neue Verbindungstüre zwischen dem Wohn- und Schlafzimmer ausgebaut werden. Zusätzlich wurde eine neue Küche eingebaut und ein Ausgang auf den Balkon geschaffen. Bereits Ende Juni konnte die neue Wohnung bezogen werden.

Kassier Anton Heller konnte für das vergangene Kalenderjahr eine erfreuliche Jahresrechnung präsentieren. Obwohl für den ordentlichen Unterhalt der Liegenschaften über Fr. 850'000 aufgewendet wurden, beläuft sich der ausgewiesene Gewinn auf ca. Fr. 200'000. Aus diesem Gewinn wird der Zins für das Anteilscheinkapital ausbezahlt.

Nach den Ausführungen der Revisionsstelle wurden die Bilanz, die Erfolgsrechnung sowie die Gewinnverwendung von der Generalversammlung einstimmig genehmigt und der Vorstand entlastet.

Nach der Genehmigung der Bauabrechnung über die Innensanierung der Häuser Bachstrasse 6d und 6e, beschloss die Generalversammlung das Haus Bachstrasse 6a ebenfalls einer Innensanierung zu unterziehen. Das im Jahre 1973 erstellte Gebäude wurde 2002 einer umfassenden Aussensanierung unterzogen. Nun sollen in sämtlichen Wohnungen Bad/WC, die Küchen, alle Zimmer und die Warmwasserleitungen in zwei Etappen saniert werden.

Rückblick 65. Generalversammlung 2011 vom 29. April 2011

Nachdem bisher bereits die Liegenschaften Bachstrasse 6b + c sowie 6d + e erfolgreich saniert wurden, erfolgt nun mit der Sanierung des Hauses Bachstrasse 6a der Abschluss. Insgesamt wurden rund Fr. 3'750'000 für die Innensanierung dieser Gebäude aufgewendet. Die Wohnungen befinden sich nach der Sanierung in einem ausgezeichneten und modernen Zustand.

Im Ausblick gibt Robert Stadler bekannt, dass die Baugenossenschaft nach wie vor Interesse am Erwerb von Bauland hat und man mit der Gemeinde über allfällige Möglichkeiten im Gespräch sei. Die Baugenossenschaft hat ihr Interesse an der Erstellung des Kopfbaues in der von der Gemeinde geplanten Zentrumsüberbauung angemeldet. Geplant ist ein vierstöckiger Wohnblock. Die Gemeinde beabsichtigt im Erd-

geschoss ein Mehrzweckraum, eine Ludothek oder etwas Ähnliches zu erstellen. In den drei Wohngeschossen könnten 15 3 – 4,5 Zimmerwohnungen erstellt werden. Die Baukosten betragen ca. Fr. 7'000'000 bis Fr. 8'000'000. Die Gemeinde würde das Land im Baurecht zur Verfügung stellen. Über die Höhe des Baurechtszinses konnte mit der Gemeinde noch keine Einigung gefunden werden. Es laufen weitere Verhandlungen. Nach erfolgter Genehmigung durch den Einwohner- und den Regierungsrat wäre eine Realisation in den Jahren 2012/2013 möglich.

Manuela Bernasconi überbringt die besten Grüsse des Gemeinderates und dankt dem Vorstand für die Einladung und die geleistete Arbeit. Die Baugenossenschaften seien wichtige Partner der Gemeinde und setzen sich für die Erhaltung

und Bereitstellung von günstigem Wohnraum für die Einwohner von Horw ein. Bezüglich der Zentrumsüberbauung Nord erwähnt sie, dass solche grosse Projekte Zeit für eine Realisation benötigen. Durchmischtes Wohnen und auch Alterswohnungen im Ortskern seien ebenfalls ein Anliegen des Gemeinderates. Der Gemeinderat sei an einer engen Zusammenarbeit mit den Baugenossenschaften interessiert um verträgliche Lösungen zu finden.

Nachdem keine Wortmeldungen zu verzeichnen waren, konnte der Präsident um 20.00 Uhr die Generalversammlung beenden und zum gemütlichen Teil überleiten. Auch dieses Jahr durften sich die Anwesenden durch die Küche der Stiftung Brändi und den freundlichen Service des AWB Horw verwöhnen lassen.

Zusammenkunft der Hauswarte

Die traditionelle Zusammenkunft unserer Hauswartinnen und Hauswarte mit dem Vorstand der Baugenossenschaft fand am 03. Dezember 2010 im Säali des Hotel Rössli statt.

Der Präsident Robert Stadler fasst in einer Rückschau auf das vergangene Jahr zusammen, was alles gebaut, renoviert und repariert werden musste. In einer zukunftsorientierten Vorschau gibt Robert Stadler auch bekannt, was in kommender Zeit an Renovierungen und Sanierungen in Planung sind. Mit grosser Aufmerksamkeit folgten die Anwesenden den Worten des Präsidenten und staunten offensichtlich über den sehr grossen finanziellen Aufwand, der zum Wohle unserer Mieterschaft und zur Aufrechterhaltung einer funktio-

nierenden Infrastruktur in den Häusern rund um die Liegenschaften betrieben werden muss. Im Anschluss sprach der Vizepräsident Hansruedi Kaufmann über die laufende Aktion „Saubere Treppenhäuser – freie Fluchtwege“ und bat alle Hauswartinnen und Hauswarte um Mithilfe. Mit einem herzhaften Dankeschön für die vorzügliche Ar-

beit der Hauswartinnen und Hauswarte endete der offizielle Teil.

Der zweite Teil der Zusammenkunft galt dem gemütlichen Beisammensein, einem regen Erfahrungsaustausch und vor allem einem vorzüglichen Nachtessen mit dem Dessert und Kaffee.



1. und 2. Etappe

Die Vorarbeiten für die an der GV vom 29. April 2011 beschlossene Sanierung der 15 2-Zimmerwohnungen wurden bereits vorher in die Wege geleitet.

Ab Woche 16 installierte die Firma Peter Fuchs die neue Kellerverteilung der Sanitäranlagen. Gleichzeitig wurde auch im Kellergeschoss ein neues WC eingebaut als Ausweichmöglichkeit für die jeweils betroffene Mieterschaft.

In den Wochen 17 – 19 führte die Firma NeoVac Acqua San die Sanierung der Sanitärleitungen aus. Diese erfolgte strangweise in Etappen von je einer Woche. Während dieser Zeit hatten die betroffenen Wohnungen kein Wasser. Als Überbrückung wurde im Treppenhaus ein Provisorium mit je einer Wasserbezugsquelle pro Geschoss eingebaut.

Nach den Vorarbeiten und der Krediterteilung durch die GV konnten in der Woche 20 (16 Mai 2011) die eigentlichen Wohnungssanierungen in Angriff genommen werden. Dabei wurde etappenweise mit Beginn im 5. Stock vorgegangen und pro Etappe von 4 Wochen jeweils 3 Wohnungen ausgeführt. In den ersten beiden Wo-

chen wurden die Nassräume und das Schlafzimmer und in der 3. und 4. Woche das Wohnzimmer und der Korridor ausgeführt. Unerwarteterweise mussten alle Wand- und Deckenverputze entfernt und neu erstellt werden, da sich diese grösstenteils von selbst ablösten.

Anschliessend an die 1. Etappe kam die Sanierung des separaten Badezimmers im 5. Stock an die Reihe und gleichzeitig auch die leerstehende Wohnung im 3. Stock, damit diese auf Ende Juni 2011 wieder vermietet werden konnte.

Die 2. Etappe mit den 3 Wohnungen im 4. Stock wurde in den Wochen 24 – 27 mit der gleichen Vorgehensweise ausgeführt. So konnten vor den Sommerferien 7 von 15 Wohnungen saniert werden.

Als Unterstützung der Mieterschaft wurde für das Umstellen der Möbel jeweils durch die Bauherrschaft eine Zügelequipe zur Verfügung gestellt.



Allen Mieterinnen und Mietern gebührt der beste Dank für das Verständnis während der Ausführung der Bauarbeiten und den Handwerkern für die schnelle und gute Erledigung derselben.

Nach den Sommerferien ab Woche 34 werden noch die Etappen 3 – 5 (3. bis 1. Stock) auf die gleiche Art und anschliessend ab Woche 46 noch das Treppenhaus und das Kellergeschoss saniert.



Wir stellen vor...

Heute mit: **Angela Pendic** Hauswartin: **Bachstrasse 5**



Frau Pendic ist vor 24 Jahren mit ihrem Mann aus dem schönen Kroatien in die Schweiz übersiedelt. Sie arbeitet als Reinigungsfachkraft, bildet sich beim Roten Kreuz zur Kranken- und Altenpflegefachfrau weiter, wo sie auch heute noch tätig ist. Auch Spitex Einsätze macht sie regelmässig. Vor einigen Jahren hat sich ihr Ehemann, spanischer Nationalität entschlossen, wieder nach Spanien zurückzukehren. Seitdem lebt Frau Pendic mit ihrem 18 ½ jährigen Sohn Michael alleine. Michael arbeitet in der Autobranche und möchte sich sehr gerne als Automechaniker ausbilden lassen. Viel Glück Michael!

Die Familie Pendic wohnt seit 2002 an der Bachstrasse 5 und seit einem Jahr bekleidet sie das Amt als Hauswartin für Umgebung, Pflanzungen und Winterdienste. Sie würde

sehr gerne eine ganze Hauswartin werden, an welche auch die inneren Reinigungsarbeiten übertragen würden. Frau Pendic freut sich immer wieder, wenn Hausbewohner etwas Zeit für einen Schwatz oder einen Kaffee haben. Ebenso freut sie sich über möglichst viel Schnee, denn das Schneeräumen mache ihr ganz besonderen Spass.

Nach einem Hobby gefragt, kommt die Freude am Schnee postwendend zurück, wobei sie eine grosse Freude am Skifahren hat, aber auch im Wasser beim Schwimmen zu Hause ist. Ihr einziger Wunsch ist eine gute Bockleiter, damit sie auch hohe Sträucher und vor allem die alten hohen Kletterrosen pflegen könnte. Nach möglichen Verbesserungen gefragt, meint Frau Pendic, seit die Cablecom im Hause sei, fallen das Internet sowie Telefonverbindungen beinahe regelmässig aus. Sie sei auch sehr schlecht und arrogant von dieser Firma behandelt worden.

Frau Angela Pendic macht ihre Hauswartarbeiten zur Freude der Hausbewohner sehr pflichtbewusst und sauber. Der Vorstand der Baugenossenschaft Familie wünscht ihr weiterhin viel Freude und Befriedigung an der Hauswartarbeit und dankt Frau Pendic herzlich für ihre wertvolle Arbeit.

Neumieterinnen und Neumieter

Wir heissen folgende Mieterinnen und –mieter herzlich willkommen:

- De Oliveira Sara, Bachstr. 7, ab 1.1.2011
- Pesic Ljubisa und Stana, Bachstr. 11, ab 1.2.2011
- Studhalter Kevin, Bachstr. 16, ab 1.3.2011
- Kelava Marija, Spielplatzring 10, ab 1.5.2011
- Lötscher-Koller Margrit, Bachstr. 6a, ab 1.7.2011
- Tröhler Walter, Bachstr. 6a, ab 1.7.2011

Vorstand

Präsident:

Robert Stadler,
Stegenhalde 36, 6048 Horw

Vize-Präsident:

Hansruedi Kaufmann
Pilatusring 11, 6048 Horw

Kassier:

Anton Heller
Zumhofstrasse 20, 6048 Horw

Aktuarin:

Yvonne Winiger-Lötscher
Brändiweg 10, 6048 Horw

Beisitzerin:

Florentina Huwyler-Abgottspon
Bachstrasse 11, 6048 Horw

Beisitzer:

Markus Dillier
Brändiweg 10, 6048 Horw

Beisitzer:

Gregor Schäli
Herrenwaldstr. 3, 6048 Horw

Verwaltung BG Familie

Baugenossenschaft Familie Bachstrasse 16, Postfach 6048 Horw

Tel. Büro: 041 340 76 44

Das Büro ist nur teilweise besetzt.

Die Sprechstunden finden jeweils samstags von 08.00 bis 10.30 an folgenden Daten statt im Büro Bachstrasse 16 (Parterre):

2. Halbjahr 2011

- 3./17. September 2011
- 1./15./29. Oktober 2011
- 12./26. November 2011
- 10./24. Dezember 2011

Neue Reglemente für Wasserversorgung und Siedlungsentwässerung

Der Einwohnerrat der Gemeinde Horw hat am 27. Mai 2010 einem neuen Wasserversorgungs- und einem neuen Siedlungsentwässerungs-Reglement zugestimmt und beide Reglemente per 1. Juni 2011 in Kraft gesetzt.

Mit den neuen Reglementen wurde ein verursachergerechtes Gebührenmodell eingeführt. Künftig wird neben der Mengengebühr auch eine Grundgebühr (basieren auf der tarifzonengewichteten Grundstücksfläche) erhoben. Das neue Gebührenmodell entspricht dem neuen übergeordneten eidgenössischen Recht.

Gebührenarten

Aufgrund der neuen Reglemente werden folgende Gebührenarten unterschieden:

Anschlussgebühr

(bei Neu-, An-, Auf- oder Umbauten und bei Nutzungsänderungen; aufgrund der tarifzonengewichteten Fläche)

→ Durch Grundeigentümer zu bezahlen

Betriebsgebühr (jährlich wiederkehrend) aufgeteilt in:

- Grundgebühr (aufgrund der tarifzonengewichteten Fläche)
- Mengengebühr (aufgrund des Frischwasserverbrauchs)

→ Durch Mieterschaft zu bezahlen

Die durch die Mieterschaft zu bezahlenden Gebühren haben gegenüber der Vorperiode um rund 20 % zugenommen.

Durch sparsamen Umgang mit dem Frischwasser kann die Mengengebühr durch die Mieterschaft beeinflusst werden. Für 1'000 Liter Wasser ist derzeit eine Mengengebühr von Fr. 2.80 (Fr. 1.25 Frischwasser / Fr. 1.55 Abwasser) zu bezahlen.

Für alle unsere Häuser wurden für die Periode vom 1. Juni 2010 bis 31. Mai 2011 25'912'000 Liter Wasser bezogen. Die Zunahme gegenüber der Vorperiode betrug 1'717'000 Liter.



Austausch Heizkostenverteiler

Die Batterien der an den Heizradiatoren montierten Heizkostenverteiler gewährleisten während maximal 10 Jahren eine einwandfreie Erfassung der durch die Mieterschaft bezogenen Wärme.

Da bei den installierten Heizkostenverteiler ein Batteriewechsel nicht möglich ist, wurde anlässlich des Ablesens der Verbraucherwerte per Mitte

2011 ein Austausch der Verteiler vorgenommen.

Der Gerätetausch erfolgte durch die Meyer Messtechnik GmbH, Lilienweg 8, Kriens, zu den gleichen Konditionen wie ein Batteriewechsel.

Die Kosten pro Gerät inklusive Mehrwertsteuer betragen Fr. 46.00. Daher müsste für die Nebenkostenabrechnungsperiode 2010/11 bei den be-

troffenen Häusern nur noch eine Rückstellung von Fr. 1.00 pro Gerät vorgenommen werden (üblich Fr. 5.00 pro Periode und Gerät).

Beim Haus Riedmattstrasse 13 ist der Austausch erst im Jahr 2014 nötig.

Die neuen Heizkostenverteiler werden nun wieder während 10 Jahren ihren Dienst leisten.

Besichtigung Firma Kälin, Horw

Im Anschluss an die Vorstandssitzung vom 15. Juni 2011 folgt der ganze Vorstand einer Einladung zur Besichtigung der Horwer Firma Kälin Innenausbau an der Kantonsstrasse 111.

Der Firmenchef Erhard Kälin und seine Gemahlin begrüßten uns zu einem sehr ansprechenden Apero und stellten zwei seiner Holztechniker und Produkte Designer vor. In einer Demonstrationsphase durften wir am Objekt erfahren, was Hightech Maschinen in der Lage sind zu produzieren. In eindrucklicher Weise sahen wir wie Schränke, Türen und Tische hergestellt werden, die dann bei unseren Haus- und Wohnungssanierungen in die Räume eingebaut werden.

Die Firma Kälin rüstet seit Jahren unsere Küchen, Korridore und Nassräume mit neuen Schränken und Kästen aus. Für den Vorstand der Baugenossenschaft war diese Besichtigung nicht nur eine interessante Demonstration, sondern ebenso eine wertvolle Weiterbildung



und ein Einblick in das Horwer Schreinerhandwerk und seine fast unglaublichen Möglichkeiten, die auf Aufträge warten.

Der Präsident Robert Stadler dankt im Namen des Vorstandes Herr Erhard Kälin mit Gemahlin und den beiden Holztechnikern für den sehr interessanten Abend.

Heizungsanlage Bachstrasse 6b für den Winter bereit

Wie im Bachströssler bereit orientiert, wurde die Heizungsanlage für die Häuser Bachstrasse 6a-e und das Krienserstrasse 10 mit Gas erschlossen.

Nun konnte auch der neue Brenner Gas/Oel in Betrieb genommen werden. Dieser Einbau bedingte auch verschiedene Anpassungsarbeiten in der Heizungsanlage Bachstrasse 6.



Gratulationen

Herzlichen Glückwunsch zum Familiennachwuchs den Eltern.

- Vladimir und Zaklina Savkovic-Nikolic, Bachstr. 9, Sohn Andrej
- Ivan und Maria Racic-Aleksendric, Bachstr. 9, Tochter Anastasia
- Manfred Shala und Bergita Nokai Shala, Bachstr. 12, Tochter Ameli

Einen hohen Geburtstag durften folgende Mieterinnen und Mieter feiern:

- Getrud Leupi-Bühlmann, Bachstr. 14, 93 Jahre
- Maria Stalder-Sigrist, Bachstr. 5, 93 Jahre
- Elsa Elmer-Betschart, Bachstr. 16, 90 Jahre
- Walter Arnold, ehem. Aktuar, Schöneeggstr. 20, 90 Jahre
- Anna Christen-Meier, Bachstr. 6a, 85 Jahre
- Arnold Stierli, Bachstr. 3, 85 Jahre

Gaspreis

Das EWL hat informiert, dass der Erdgaspreis per 1. Oktober 2011 um 0.5 Rappen pro Kilowattstunde erhöht werden muss. Der Grundpreis bleibt unverändert. Er deckt einen Teil der fixen Kosten sowie der Leistungsbereitstellung und entsteht pro Messstelle.

Kondolation

Wir mussten Abschied nehmen von Wilhelm Moser, Bachstrasse 16, 81 Jahre.