

||||| Eisenbahner
Baugenossenschaft
beider Basel





26

32



Inhalt



22

04 Bericht der Präsidentin

08 Bericht des Baustrategen

12 Bericht der Geschäftsstelle

15 Begrüssen und Gedenken

17 Projekte Bau und Unterhalt

18 Die EBG in Zahlen

20 Die Digitalisierung ist in aller Munde

22 I. Die Digitalisierung der EBG-Geschäftsstelle

26 II. Die digitale Vernetzung in den EBG-Siedlungen

32 III. Einsatzmöglichkeiten von VR in EBG-Prozessen

38 Jahresrechnung

39 Kommentar zur Jahresrechnung

40 Bilanz

42 Erfolgsrechnung

43 Angewandte Grundsätze

44 Verweise zu den Positionen der Jahresrechnung

47 Antrag zur Verwendung des Gewinnes

48 Bericht der Revisionsstelle

49 Geldflussrechnung

50 Verwendung des Mieterfrankens

51 Budget 2021

52 Siedlungsverzeichnis

53 Organigramm

54 Genossenschaftsorgane

56 Impressum



Bericht der Präsidentin

Liebe Genossenschafterinnen
Liebe Genossenschaffer

Die Anforderungen übertriffen

Noch nie habe ich einen Bericht über ein Jahr geschrieben, das uns allen aufgrund der Pandemie so viele Unwägbarkeiten gebracht hat wie 2020. Geahnt habe ich das Ausmass bereits im letzten Bericht: «Wie sich alles entwickelt? – Wir wissen es schlicht noch nicht. Nicht nur die Gesundheit – auch Gesellschaft, Wirtschaft, Kultur – alles ist betroffen.» Ich hoffe, dass Sie für sich einen gangbaren Weg gefunden haben und von den schlimmsten Auswirkungen verschont und gesund geblieben sind.

Im Hinblick auf unsere Eisenbahner-Baugenossenschaft kann ich zum Glück sagen, dass letztes Jahr zwar für alle eine planerische Herausforderung war. Wir konnten sie aber nicht nur gut stemmen, sondern haben in mancherlei Hinsicht sogar mehr erreicht, als wir uns ursprünglich vorgenommen haben.

Kommunikative und digitale Werkzeuge

In einer ersten Phase bis Ende Juni arbeitete der Vorstandsausschuss mit einer Kompetenzdelegation im Auftrag des Vorstandes. Die kürzeren Entscheidungswege in der kleineren Gruppe erleichterten die Arbeit in dieser Zeit. Die Generalversammlung wurde verschoben und schriftlich durchgeführt. Erfreulich waren die hohe Stimmbeteiligung und die positiven Resultate. Die Siedlungsversammlungen im Vorfeld konnten leider nicht in gewohnter Weise durchgeführt werden, aber die Feedbacks und Anregungen aus der Genossenschaft erreichten uns dank dem Engagement der Siedlungsvertretungen trotzdem.

Die Kommunikation gewann für uns in dieser Zeit zusätzlich an Bedeutung. Wir haben Ihnen deshalb ergänzend zum regulären Frühlings-Kurier im April und im Mai zwei Extra-Kuriere zukommen lassen, um so die wichtigsten Fragen im Zusammenhang mit den pandemiebedingten Umstellungen zu klären.

Sowohl Geschäftsstelle als auch Vorstand fanden sich schnell in den neuen Gegebenheiten zurecht. Durch die Unterstützung vieler digitaler Werkzeuge konnten wir ausgesprochen konzentriert und effizient arbeiten. Geschäftsstelle und Vorstand arbeiteten auch im Homeoffice in kurzer Zeit digital vernetzt, da wir durch die Erneuerung der digitalen Infrastruktur im Zusammenhang mit der räumlichen Umorganisation der Geschäftsstelle Anfang 2020 glücklicherweise optimal darauf vorbereitet waren.

Wir konnten nicht nur die laufenden und geplanten Geschäfte weiterhin gut bearbeiten, sondern sogar zusätzliche Herausforderungen anpacken.

Strategien für die Zukunft

Im Herbst verabschiedete der Vorstand die im Lauf des Jahres erarbeitete Baustrategie 2021–2025. Wie wir die Genossenschaft in den nächsten Jahren baulich entwickeln wollen, konnten wir Ihnen in einem Extra-Kurier im Januar 2021 präsentieren. Wichtig ist dabei das gute Gleichgewicht zwischen dem Sanieren des Bestehenden und dem Entwickeln von Neuem. Im Bericht unseres Baustrategen Bruno Buser finden Sie beide Aspekte: Einerseits das Sanierungsprojekt der Siedlung Schützenmatte und andererseits die fortschreitende Planung des Neubauprojekts in der Siedlung Birs. Erfreulicherweise gesellte sich für die EBG Ende Jahr noch die Möglichkeit dazu, sich im Projekt «Entwicklung Zentrum Birsfelden» mit Erfolg für eine Baurechtsparzelle zu bewerben.

«Stabil und gesund» präsentiert sich die Finanzlage der EBG laut unserer Finanzvorsteherin Christine Hürner auch im 2020. In ihrem Kommentar zur Jahresrechnung schreibt sie, dass die Jahresrechnung ein «stimmiges und erfreuliches Bild» abgibt. So konnten zum Beispiel Investitionen von rund 3,2 Mio. Franken weitgehend aus betrieblichen Mittelzuflüssen finanziert werden und dank höheren Einlagen in die Erneuerungsfonds wurden die Rücklagen für Instandstellungen unserer Liegenschaften gestärkt. Auch die für uns alle vorteilhafte Depositenkasse ist auf Kurs.

Die Geschäftsstelle hat unter der Leitung von Dolores Aguilar mit grosser Flexibilität die operativen Herausforderungen im letzten Jahr angepackt. Vieles musste anders organisiert werden, als es zunächst geplant war. Zusätzliche kommunikative und organisatorische Aufgaben kamen dazu. Bau und Unterhalt und die Liegenschaftsverwaltung haben ihre Arbeiten trotzdem vollumfänglich und in gewohnt guter Qualität wahrnehmen können. Unser Personal und damit einhergehend eine gut durchdachte Personalentwicklung ist ein wichtiger Schlüssel zum Erfolg. Dolores Aguilar schildert in ihrem Bericht sowohl die aktuellen Veränderungen als auch wichtige Überlegungen für die Zukunft – speziell im Hinblick auf die bauliche Strategie der EBG.

Neues Vorstandsmitglied

Acht Jahre lang hat sich Andreas Peter als Mitglied im Vorstand engagiert. Eingestiegen zunächst als Beisitzer hat er sich seit 2014 als Vertreter der Siedlung Schützenmatte mit viel Herzblut und in seiner ausgleichenden und freundlichen Art für die Bewohnerinnen und Bewohner der Schützenmatte, aber auch für die EBG insgesamt eingesetzt. Dafür danke ich ihm im Namen der ganzen Genossenschaft. Umsichtig, wie wir Andreas Peter kennen, hat er im Hinblick auf seinen Rücktritt auf die GV 2021 auch seine Nachfolge gut geplant. Er empfiehlt uns als neues Vorstandsmitglied und Siedlungsvertreterin Schützenmatte Michèle Luterbach. Sie lebt seit acht Jahren mit ihrem Sohn in der EBG, ist Lehrerin und engagiert sich bereits im Siedlungskomitee und in der Baukommission, welche die umfangreiche Sanierung der Siedlung begleitet.

Aspekte der Digitalisierung

Wie eingangs bereits geschildert, war die EBG schon gut unterwegs in Richtung zunehmender und vor allem effizienterer Digitalisierung ihrer Arbeits- und Kommunikationsmittel. Die Anforderungen des letzten Jahres haben dem Prozess jedoch zusätzlich Schub verliehen. Inwiefern und in welchen verschiedenen Aspekten die EBG Digitalisierung vorantreibt, dazu finden Sie im Innenteil dieses Jahresberichts konkrete Beispiele. Sei es die geplante Umstellung der Verwaltungs-Software, Virtual Reality als neues Werkzeug in der Bauplanung oder die Kommunikation innerhalb der Siedlung – die EBG ist digital und virtuell. Aber – und das ist wohl eine genau so wichtige Erkenntnis: Digitalisierung ist nicht Selbstzweck, sondern sie soll uns das Leben erleichtern. Sie hat ihre Grenzen und kann persönliche Kontakte und reales Zusammenleben nur unterstützen, aber nicht ersetzen. Deshalb ist die EBG auch analog und real.

Dank

Wir haben gemeinsam das herausfordernde Jahr 2020 gemeistert. Dafür bedanke ich mich bei allen, die ihren wichtigen Teil dazu beigetragen haben: meinen Vorstandskolleginnen und -kollegen, dem Team der Geschäftsstelle, den Helferinnen und Helfern in den Siedlungen – und Ihnen, liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter, mit Ihrem Mitdenken und Mitwirken.

Susanne Eberhart
Präsidentin



Bericht des Baustrategen

Bau- und Sanierungsstrategie 2021–2025

Im Frühjahr traf sich der Ausschuss der EBG zu einigen Workshops, um eine Bau- und Sanierungsstrategie für die EBG zu erarbeiten, welche für die Genossenschaft machbar und finanziell tragbar ist. Unterstützt wurden wir bei diesem Prozess von Martin Engel, lic. phil. Soziologe.

Der Vorstand der EBG hat am 17. November 2020 die wegweisende Bau- und Sanierungsstrategie 2021–2025 verabschiedet. Damit ist ein Rahmen gegeben, innerhalb dem sich die Genossenschaft baulich in den nächsten Jahren entwickeln will. Prioritär wird sein, dass sich die Sanierung des Bestehenden und die Entwicklung von Neuem in einem guten Gleichgewicht halten.

Die für die nächsten fünf Jahre anstehende Unterhalts- und Instandstellungsprojekte wurden im Extra-Kurier vom Januar 2021 im Detail vorgestellt.

Siedlung Birs Ersatzneubauten Baufeld B und C

Nach der Rechtsgültigkeit der Zonenplanrevision konnte im Herbst endlich unser Baubegehren eingereicht werden. Nach dem zwischenzeitlich erteilten Einverständnis zu der Ausgestaltung der Fassaden durch die Stadtbildkommission Basel-Stadt, wird vorbehältlich, dass nicht noch Einsprachen zum Bauvorhaben eingehen, die Baubewilligung in den nächsten Wochen erfolgen.

Im Frühsommer 2021 kann somit mit den Bauarbeiten gestartet werden. Die ersten Arbeitsvergaben sind bereits erfolgt. Kostenmässig ist das Projekt immer noch «auf Kurs», können doch die schon an der a. o. GV von 2017 kommunizierten Erstellungs- und Mietkosten eingehalten werden. Für die Koordination mit Planern, Behörden und Unternehmer braucht es bauphaseübergreifend immer mehr Fachwissen in Projektleitung und Architektur. Mit Jan Borner, Architekt ETH, hat die EBG zusätzliche Verstärkung geholt. Er hat Erfahrung in der Projektleitung und Realisierung von grossen Bauprojekten.

Details und Aspekte zum Projekt sind im Kurier Herbst 2020 ersichtlich.

Zentrum Birsfelden

Seitens der lokalen Bevölkerung besteht seit vielen Jahren der Wunsch für die Umgestaltung und Aufwertung des Birsfelder Zentrums. Nach der Durchführung eines Studienwettbewerbes und der Ausarbeitung eines Quartierplanes hat der Gemeinderat Birsfelden am 30. Juni 2020 den Quartierplan zur Durchführung der öffentlichen Mitwirkung und der kantonalen Vorprüfung freigegeben.

Die Gemeinde Birsfelden suchte für die im Perimeter des Quartierplans Zentrum ausgewiesenen Baurechtsparzellen geeignete Baurechtsnehmer, die sich der Idee der qualitätsvollen, nachhaltigen und kleinteiligen Zentrumsentwicklung verbunden fühlen und die mit ihren Bauprojekten zur Umsetzung dieser Ideen beitragen wollen und können. Dazu hat die Gemeinde Birsfelden die Baurechtsparzellen im August 2020 ausgeschrieben.

Ende Oktober 2020 haben wir uns als Baurechtsnehmer an den Baurechtsparzellen im Zentrum Birsfelden beworben. Dreizehn Baufelder standen zur Vergabe.

Unsere Bewerbung fand bei der Gemeinde so gut Anklang, dass uns zwei Baufelder zugesprochen wurden. Auf diesen Parzellen lassen sich rund 4500 m² oberirdische Bruttogeschossfläche für Wohnen, Gewerbe, Gemeinschaftsräume und Geschäftsstelle der EBG realisieren. Im Frühling 2021 werden wir mit der Gemeinde eine Absichtserklärung unterzeichnen. Die Reservationsvereinbarung ist nach Abschluss der Referendumsfrist des Quartierplanes auf Anfang 2022 geplant. Nach der Rechtskraft des Quartierplans kann dann im Frühsommer 2022 der Baurechtsvertrag unterzeichnet werden, sodass mit der Planung im Herbst 2022 gestartet werden kann.

Sanierung Siedlung Schützenmatte

Aufgrund der Grobdiagnose aus dem Jahr 2019 für die Siedlung Schützenmatte wurde zwischenzeitlich das Vorprojekt erstellt. Damit der gute Zustand der Siedlung weiterhin erhalten bleibt und auch alle sicherheits- und umweltrelevanten Auflagen erfüllt und auf dem neuesten Stand sind, wird die Ölheizung durch eine Holzpellettheizung ersetzt, die Kanalisationsleitungen saniert und neue Küchen und Bäder eingebaut.

Sanierungs- und Anpassungsarbeiten erfolgen an Fassade, Laubengängen und Aussentreppe. Ebenso sind Anpassungsarbeiten beim Brandschutz, bei der Elektrohauptverteilung und bei der Einstellhalle vorgesehen. Die Sanierung erfolgt im bewohnten Zustand der Häuser. Damit wichtige Entscheidungen getroffen und auch Anliegen, Sorgen und Bedenken der Bewohnerinnen und Bewohner das nötige Gehör finden, wurde frühzeitig eine Baukommission unter der Leitung von Rebekka Bucher mit Mitgliedern aus dem Vorstand, der Geschäftsstelle, dem Liegenschaftsvertreter und den Bewohnerinnen und Bewohnern gebildet.

Über das Projekt wurden die Bewohnerinnen und Bewohner im Extra-Kurier vom Dezember 2020 im Detail informiert.

Die ausserordentliche GV wurde gemäss den geltenden Pandemiebestimmungen in schriftlicher Form abgehalten. Mit einer erfreulich hohen Stimmbeteiligung wurde dem Sanierungsprojekt mit grossem Mehr zugestimmt. Mit diesem klaren Ergebnis geht das Projekt in der Siedlung Schützenmatte in die nächste Phase. Die Sanierungsarbeiten in den Wohnungen sind im Zeitraum Frühling / Herbst 2022 terminiert.

Quartierentwicklung Sternenfeld

Zum vorliegenden Richtprojekt bzw. Masterplan (bildet die Grundlage für das eigentliche Quartierplanverfahren) der Architekten vom Sommer 2020 konnten wir Stellung beziehen. Als Hauptpunkt regten wir an, im Sternenfeld I auf den Punktbau (Neubau) zu verzichten.

Da aufgrund der geltenden Bestimmungen keine öffentlichen Veranstaltungen für das Mitwirkungsverfahren durchgeführt werden können, ist die Revision des Quartierplanes etwas ins Stocken geraten. Wir schätzen,

dass sich der Prozess aufgrund Covid-19 bereits um sechs bis neun Monate verzögert.

Fernwärme Lehenmatt

Ende Dezember 2020 konnte der Wärmeliefervertrag mit dem Wärmeverbund Lehenmatt Birs AG unterzeichnet werden. Somit können die Ersatzneubauten Baufelder A bis C kurz- und mittelfristig das gesamte Gebiet Lehenmatt mit Fernwärme versorgt werden.

Bruno Buser
Baustrategie



Bericht der Geschäftsstelle

Digitale Erreichbarkeit

Nachdem wir Mitte Februar die Genossenschafterinnen und Genossenschafter in der umgebauten Geschäftsstelle zu einer Besichtigung der Büroräumlichkeiten einladen konnten, hat sich einen Monat später im Lockdown bereits gezeigt, wie wertvoll dieser Umbau war. Die Auflagen von Abstandsregeln konnten wir in den umgebauten Räumlichkeiten gut einhalten. Durch das Modernisieren und Aufrüsten der digitalen Infrastruktur, z. B. leistungsfähige Laptops, war es eine leichte Umstellung auf Homeoffice.

So teilen wir uns bis heute im Team abwechselungsweise die Homeoffice- und Präsenztage auf. Seit einem Jahr haben Videokonferenzen die Sitzungen abgelöst. Und eine damals eingeführte Anbindung des elektronischen Postfachs für alle Mitarbeitenden und Vorstandsmitglieder ermöglichte den kontinuierlichen Zugriff auf EBG-E-Mails. Mit den persönlichen Mailadressen für alle verkürzten sich die Kommunikationswege und einige Arbeitsprozesse wurden einfacher. Auch wenn wir die Geschäftsstelle über mehrere Wochen für persönliche Termine haben schliessen müssen, war mit dieser Anbindung nebst telefonischer Erreichbarkeit ein lückenloser Kontakt gewährleistet.

Personal- entwicklung

Die baulichen, verwaltungstechnischen oder genossenschaftlichen Entwicklungen der EBG setzen eine vorausschauende Personalplanung mit entsprechenden Anpassungen voraus. Bereits Anfang 2020 haben wir mit Elisabeth Birogul-Müller eine zusätzliche Kraft im Back-Office als Assistentin Bewirtschaftung angestellt. Frau Birogul hat sich gut ins EBG-Team eingelebt und nimmt ihre unterstützenden Aufgaben kompetent und einsatzfreudig wahr. Ihre Weiterbildung als «Assistentin Bewirtschaftung» hat sie im September erfolgreich abgeschlossen.

Im Februar 2021 ist Valter Da Graca neu zum Unterhaltsteam gestossen. Seit dem Weggang von Jonas Bürgin als Bauverwalter, gingen sämtliche Aufgaben in der Bauverwaltung an Rebekka Bucher über, Leiterin des Unterhaltsteams. Sie hat sich innert kürzester Zeit einen Überblick über sämtliche Siedlungen in der EBG verschafft. Damit die in der Bau- und Sanierungsstrategie skizzierten Entwicklungen der Jahre 2021–2025 geplant und realisiert werden können, bedarf es in nächster Zeit strukturelle und personelle Anpassungen. Als ersten Schritt haben wir uns ab Februar 2021 in Bau und Unterhalt neu organisiert: Rebekka Bucher erhält mit Timo Biedermann Unterstützung in der Planung und Ausführung von siedlungsübergreifenden Projekten. Valter Da Graca wird die Aufgaben von Timo Biedermann als Haustechniker in den Siedlungen MuttENZ I + II sowie Sternenfeld II übernehmen.

Die erarbeitete Baustrategie mit grösseren Sanierungen und aber auch Neubauten bringt vermehrt neue, komplexere Aufgaben mit sich. Für Planung und Ausführung braucht es Fachkenntnisse in Architektur, Kommunikation und Mitwirkungsprozessen. Hierbei soll sich der Vorstand in den nächsten Jahren auf ein fachlich und personell gut aufgestelltes Team auf der Geschäftsstelle abstützen können. Mit entsprechender

Personalentwicklung und Nachfolgeregelung kann sich das Verwaltungs-/Vorstandsteam zusammen den Herausforderungen an die weitere bauliche Entwicklung in der EBG stellen.

Das Für und Wider einer Zwischenvermietung

In der Siedlung Birs haben wir in diesem Jahr eine komplette Häuserzeile zur Zwischenmiete freigegeben. Die Liegenschaften werden 2021 einem Neubau weichen. Diese schnelllebige Art der Vermietung bedeutet zwar einen grossen Aufwand, Leerstände reduzieren sich so aber auf ein Minimum.

20 000 Franken monatlich. So hoch wäre die Leerstandsquote gewesen, hätten wir die Wohnungen an der Birsstrasse 180–192 nicht zwischenvermietet. Schon bereits früh vor Baubeginn haben wir jede Gelegenheit genutzt, unseren betroffenen Genossenschafterinnen und Genossenschaftlern eine alternative Wohnung anzubieten. Für viele Parteien kam es bereits zu einer definitiven Lösung und einigen Bewohnerinnen und Bewohnern konnten wir eine temporäre Wohnung anbieten.

Die Wohnungen in den Abbruchliegenschaften konnten wir somit noch für ein weiteres Jahr zwischenvermieten. Der Interessentenkreis für ein solches Mietangebot ist klein. Doch es gelang uns die Vollvermietung, auch mit Unterstützung einer auf Zwischenvermietungen spezialisierten Firma.

Zwischenvermietungen werden uns auch in Zukunft beschäftigen. In diversen Siedlungen stehen Sanierungsarbeiten bevor. Wir müssen situativ abwägen, wo und ab welchem Zeitpunkt Zwischenvermietungen sinnvoll sind.

Wenig Leerstände trotz erschwelter Bedingungen

Auch dieses Jahr beschäftigten uns Kündigungen, Wohnungsinstandstellungen und Wiedervermietungen. Trotz covidbedingten erschwerten Umständen und temporären Arbeitsunterbrüchen verzeichnen wir eine erfolgreiche Vermietungsbilanz. Zum Schutz unserer Bewohnerschaft und auch zu unserem eigenen musste einiges neu organisiert werden. Besichtigungen von bewohnten Wohnungen haben wir praktisch nicht mehr durchgeführt. Zeitweise haben wir auch keine Handwerker für Wohnungsinstandstellungen aufbieten können. So kam es zum Teil zu Verzögerungen in der Vermietung, die jedoch durch das hohe Engagement des EBG-Teams abgefedert werden konnten.

Eine weitere, wichtige Herausforderung stellten die sonst persönlichen Interessentengespräche beim Mieterwechsel dar. Diese Gespräche konnten wir dank virtuellen Möglichkeiten in diesem Jahr dennoch abhalten. Es ist für uns ein Muss, sich im persönlichen Gespräch gegenseitig kennenzulernen und uns als Genossenschaft vorzustellen. Die Umstände in diesem Jahr haben uns einen grossen Schritt in Richtung Digitalisierung vorgebracht. Dass uns der soziale, gemeinschaftliche Aspekt in der Genossenschaft wichtig ist, ging dabei nicht unter. Im Gegenteil: Die bewusste Wertschätzung für das Miteinander bekam umso mehr Bedeutung.

Begrüssen und Gedenken

Wir begrüßen bei uns

Siedlung Birs

Fatos und Herolinda Sallauka | Christelle Ngono Ndougsa | Jackson Pulendran und Levent Uzunay
Genevieve Chanel Mathis | Luca Zanfrini und Fabienne Zbinden | Erik Rutger und Susanne De Vliegere
Oliver Schihin und Iwona Prusicka | Denis Alija | Imanuel Shah und Ambika Singh | Fatos und Deniz Sünbül
Isabel Rosales de los Reyes | Andrea Burkhard und Romano Keiser | Rosa Zevallos Palomino

Siedlung Schützenmatte

Andreas Nüsseler | Susi Heiden | Simone Messmer und Gonzalo Rosales de los Reyes | Claudia Schrag*

Siedlung Muttenz I

Jennifer Brunner | Nadine Schaufelberger und Sven Eichhorn | Hilal und Yavuz Metin
Naomi und Samuel dos Santos

Siedlung Muttenz II

Patricia Caduff | Thomas Fleisch

Siedlung Sternenfeld I

Theodor Furrer | Aline Schweizer | Nadja Brüderli | Duygu Bozkurt | Mirjam und Kay Bachofer
Amanda Loosli-Meier*

Siedlung Sternenfeld II

Celina und Timo Rudin | Petra Rööslü | Florence und Markus Reigjes | Hava und Osman Kocabas
Jessica Kämpf und Akin Gedik | Giovanni Cantarella | Nando Lobers*

* Aufnahme in die Genossenschaft

Wir gedenken

Name	Geboren am	Gestorben am	Siedlung
Anna Henz-Furrer	24. Januar 1943	25. Februar 2020	Sternenfeld I
Walter Mühlemann	7. Dezember 1927	5. März 2020	Schützenmatte
Monika Zwimpfer-Uebler	10. Juni 1950	29. März 2020	Birs
Rita Feurer-Ebnöther	24. Oktober 1954	24. April 2020	Sternenfeld II
Renaldo Pancaldi	4. März 1936	24. Juni 2020	Muttenz I
Bruno Schwitter-Morgenthaler	21. Oktober 1945	8. September 2020	Schützenmatte

Neuer Siedlungstreff Sternengefeld

Der neue Siedlungstreff Sternengefeld konnte an die Bewohnerschaft übergeben werden. Bisher hat sich das Konzept mit der niederschweligen Zugänglichkeit bewährt. Der Treff wird nebst Privatanlässen für gemeinsames Lernen, Filmabende und Weiteres mehr genutzt. Die Bauverwaltung bedankt sich für die Zusammenarbeit mit den Bewohnerinnen und Bewohnern. Nebst den beiden Siedlungsvertretern Erdem Kilic und Heini Kunz konnte die Verantwortung auf mehrere Schultern verteilt werden. Weiteres Inventar wird je nach Bedürfnis Schritt für Schritt ergänzt. Die Brandschutzvorschriften verlangen im Eingangsbereich eine zusätzliche Metalltüre sowie den Ersatz der bestehenden Türe. Diese Abschlussarbeiten werden bis im Frühling 2021 ausgeführt.

Neues Sonnensegel

Der Wunsch nach einem Sonnensegel wurde von der Bewohnerschaft des Sternengefeld I an die Bauverwaltung herangetragen. Das Sonnensegel beim Grillplatz in Muttentz I hat sich bewährt. Wir haben die gleiche Herstellerfirma für die Planung und Umsetzung herbeigezogen. Der Anspruch an das Sonnensegel war nicht nur, vor der Sonneneinstrahlung zu schützen, sondern auch bei Regen ein Beisammensein beim Grillplatz zu ermöglichen. Bis anhin wurde das gemütliche Zusammensein manchmal durch einen Platzregen oder Wetterumschwung jäh beendet, ein Rückzug unter schützende Bäume oder in einen Siedlungstreff ist im Sternengefeld I nicht möglich. Das Sonnensegel konnte in den Sommermonaten in einer «Corona-Verschneupause» eingeweiht werden.

Ersatz Kellertüren Obere Birs

Die neuen Kellertüren wurden zusammen mit unserem «Haus und Hof»-Schreiner Daniel Portmann sorgfältig geplant. Ziel war es, die bestehenden Kellertüren mit Türen zu ersetzen, die den heutigen Ansprüchen genügen, aber dennoch dem Charme der Liegenschaften gerecht werden. Zusammen mit dem Schreiner konnte eine Lösung gefunden werden, die bestehenden schmiedeeisernen Gitter bei den Fenstern zu übernehmen. Neu sind die Türen mit einem Türschliesser sowie einem Antipanik-Schloss ausgestattet, das heisst, die Türen lassen sich von innen jederzeit öffnen, zum Beispiel im Brandfall, auch wenn sie von aussen verschlossen sind.

Dolores Aguilar
Geschäftsleiterin

Projekte

Bau und Unterhalt

Realisierte Projekte 2020

Ausgeführte Arbeiten	Adresse	Siedlung
Ersatz Kellertüren	Birsstrasse 202–216	Birs
Absturzsicherung Dächer	Genossenschaftsstrasse 1–13	MuttENZ I
Zustandsanalyse Steigleitungen	Genossenschaftsstrasse 1–13	MuttENZ I
Waschküchen streichen	Genossenschaftsstrasse 1–13	MuttENZ I
Ersatz Verteilbatterien Wasser	Schweizeraustrasse 21–27	MuttENZ II
Reinigung Heizleitungen/neue Strangabsperungen	Schweizeraustrasse 21–27	MuttENZ II
Neues Sonnensegel beim Grillplatz	Am Stausee 1–9	Sternenfeld I
Ersatz Ölbrenner	Am Stausee 1	Sternenfeld I
Einbau Entgaser Heizung	Sonnenbergstrasse 34–40	Sternenfeld II
Abschlussarbeiten/Eröffnung Siedlungstreff	Sonnenbergstrasse 40	Sternenfeld I und II
Elektrische Sicherheitsnachweise/Instandstellungen	Sternenfeld I und II	Sternenfeld I und II
Erstellung Vorprojekt Sanierung Küchen/Bäder	General Guisan-Strasse 107, Oberalpstrasse 24–28	Schützenmatte

Geplante Projekte 2021

Budgetierte Arbeiten	Adresse	Siedlung
Sanierung Treppenhaus	Redingstrasse 42	Birs
Ersatz Kellertüren	Lehenmattstrasse 255–267	Birs
Umrüstung Heizung von Öl auf Fernwärme	Siedlung Birs	Birs
Abbruchvorbereitungen Baufeld B	Birsstrasse 180–192	Birs
Ersatz div. Tumbler/Waschmaschinen, Malerarbeiten	Schweizeraustrasse 21–27	MuttENZ II
Ersatz Deckenplatten/Beleuchtung Eingangsbereich	Sonnenbergstrasse 40	Sternenfeld II
Ersatz Metalltüren, neuer Brandabschnitt	Sonnenbergstrasse 40	Sternenfeld II
Umgebungsarbeiten/neuer Sitzplatz durch Gärtner	Sonnenbergstrasse 40	Sternenfeld II
Teilverkleidung des Velounterstandes mit Plexiglas	Sonnenbergstrasse 40	Sternenfeld II
Erstellung Bauprojekt Sanierung Küche/Bad	General Guisan-Strasse 107, Oberalpstrasse 24–28	Schützenmatte
Ersatz diverser Bäume	Alle Siedlungen	Alle Siedlungen
Wartungsverträge vereinheitlichen; in neue Software einpflegen	Alle Siedlungen	Alle Siedlungen

Die EBG in Zahlen

 Siedlung
Schützenmatte

1911 Gründungsjahr

41 846 m² Land im Eigentum

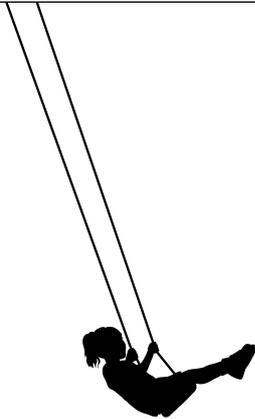


11 700 m² Land im Baurecht

Im 2020 wurden in der EBG **9** Kinder geboren

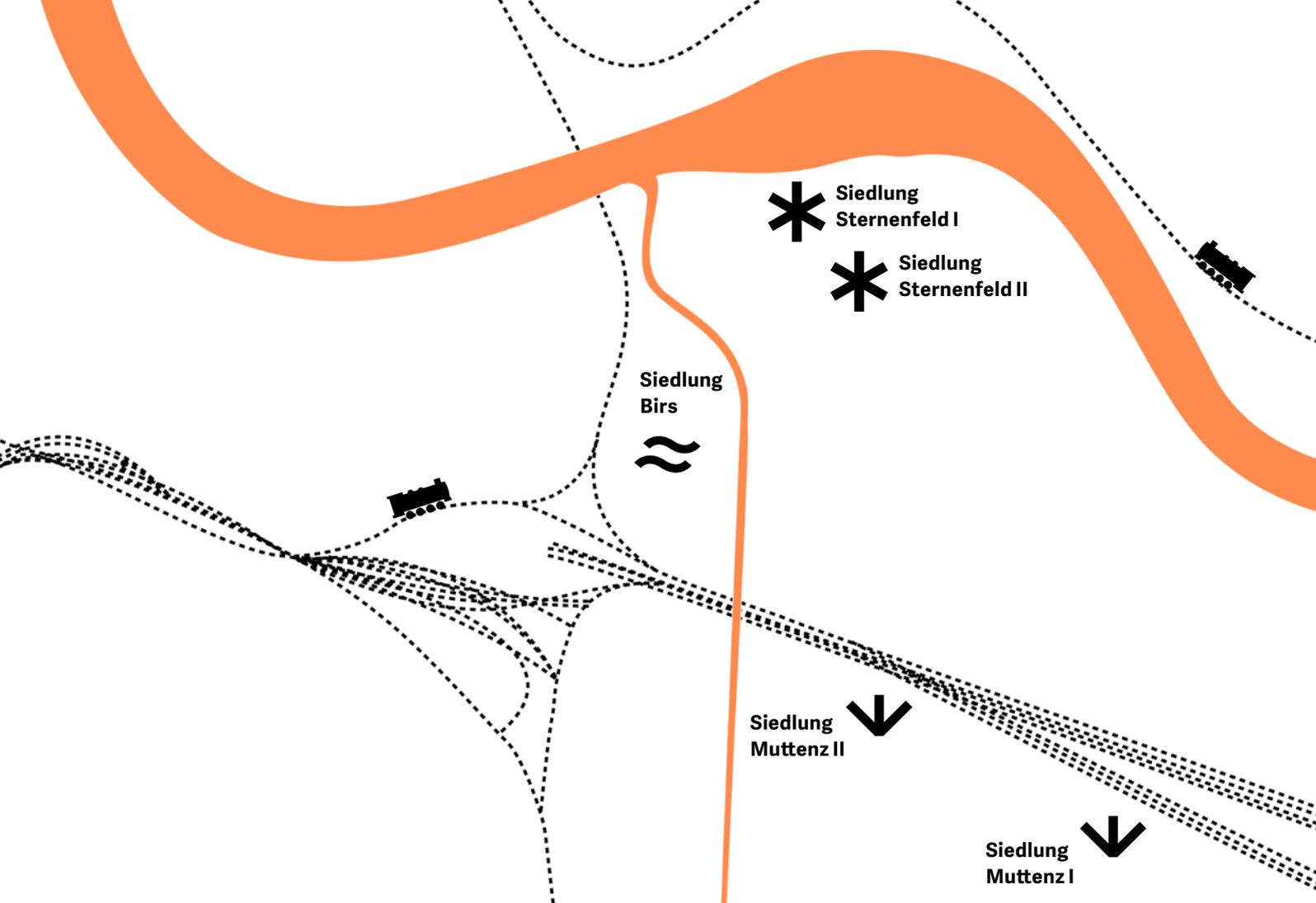


In der EBG wohnen heute **1086** Personen



47 Wohnungsumzüge im 2020





 Siedlung Birs
 177 Wohnungen

 Siedlung MuttENZ I
 54 Wohnungen

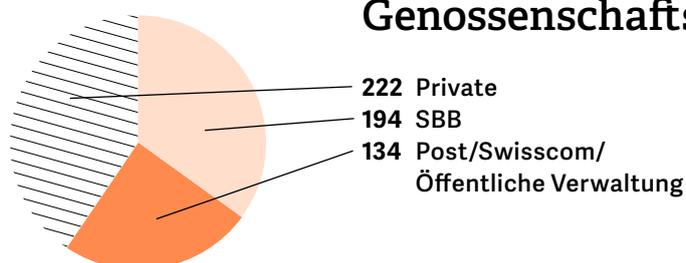
 Siedlung MuttENZ II
 51 Wohnungen

 Siedlung Sternfeld I
 102 Wohnungen

 Siedlung Sternfeld II
 138 Wohnungen

 Siedlung Schützenmatte
 59 Wohnungen

Personalkategorien Genossenschaftsmitglieder

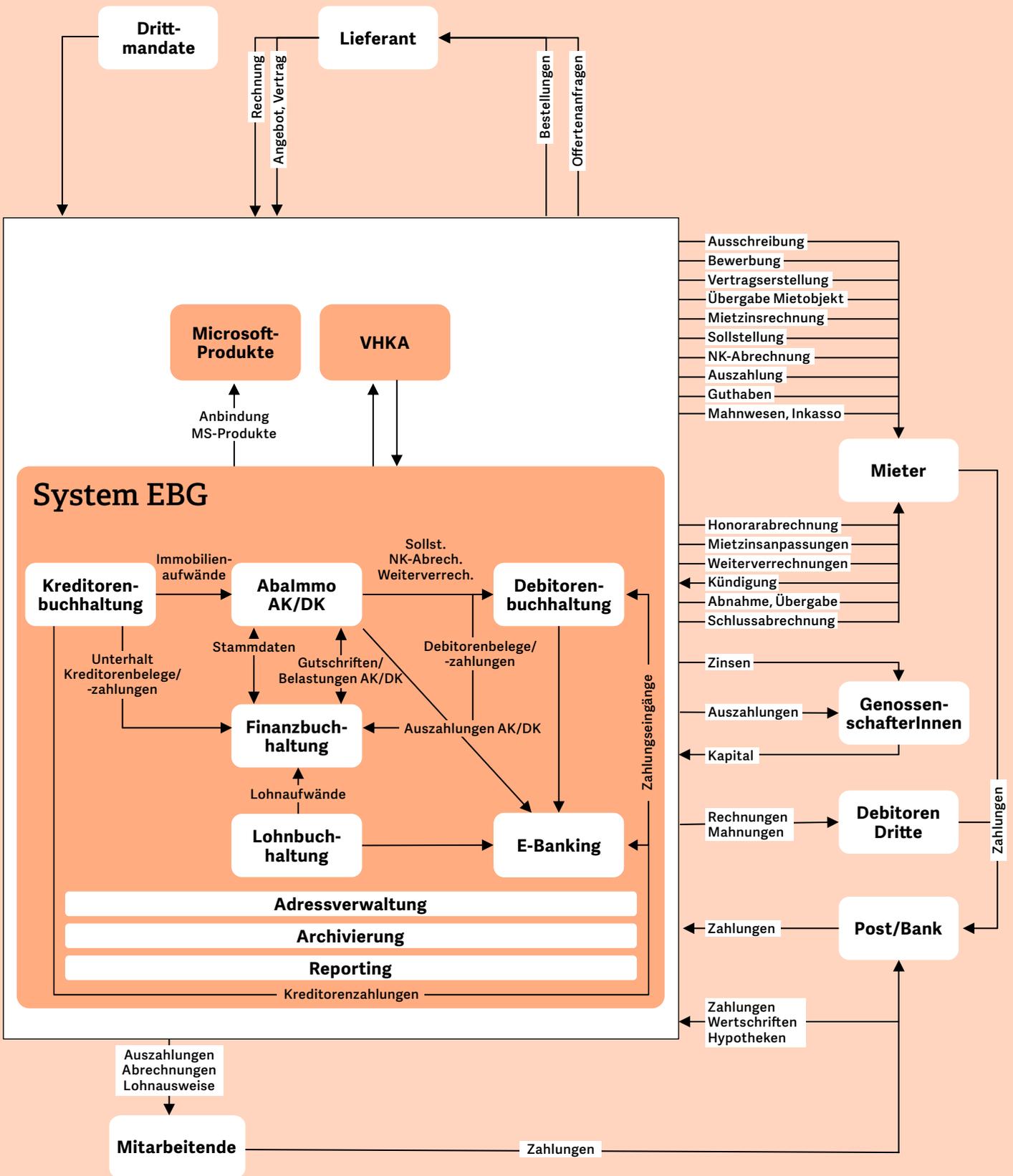




Die Digitali- sierung ist in aller Munde

2020 traf sich das Team
via Bildschirm.

Der Begriff «Digitalisierung» beschreibt eine tiefgreifende Entwicklung, die unsere Gesellschaften seit Jahren in fast allen Lebensbereichen verändert. Dabei geht es darum, festgelegte Codes zur Übermittlung von Informationen zu nutzen. Das hat mit der Funktechnik begonnen, darauf folgte das Telefon, die Telegrafie, der Fernschreiber, das Telefax und dann mit der Computertechnologie die E-Mail. Heute geht es um alle Formen der technisch vernetzten digitalen Kommunikation. Der Begriff «Digitalisierung» beschreibt die Veränderungen, die durch die Verwendung dieser Techniken in Wirtschaft, Staat, Gesellschaft und Alltag entstehen. Die Coronapandemie hat die Digitalisierung beschleunigt. Das kann auch die EBG bezeugen.



Mehr Effizienz und Überblick – ein Gewinn für Soziales

Um das Jahr 1990 ging es mit den ersten Computern los, das erste digitale Liegenschafts-Verwaltungsprogramm wurde 1999 in Betrieb genommen. Die ersten E-Mails der EBG wurden um 2004 verschickt und 2007 folgte die erste Website. Nun ist die EBG-Geschäftsstelle daran, eine neue Business-Software zu installieren.



Im Gespräch mit Martin Engel, Kommunikationsexperte, erläutern die Verantwortlichen der Geschäftsstelle, was der neuste Schritt der Digitalisierung für die Genossenschaft bedeutet und wohin die Reise noch gehen könnte.

Die Geschäftsstelle der EBG hat Anfang Jahr einen Prozess begonnen, um die bisherige Software durch ein neues System abzulösen. Das neue System soll dann ab 2022 zum Einsatz kommen. Warum dauert dieser Prozess so lange?

Dolores Aguilar: Wenn wir diese grosse Veränderung jetzt machen, so ist das für uns eine Chance, um unsere internen Abläufe und Bedürfnisse ganz grundsätzlich anzuschauen. In welche Richtung wollen wir unsere Arbeitsweise verändern und dies in unserer Software abbilden? Dabei macht es Sinn, sich Zeit zu nehmen, um diese Analyse sorgfältig zu machen. Diesen Prozess machen wir mit einer externen Informatikfirma, die uns begleitet und hilft, unsere Ansprüche an die neue Software zu definieren.

Christine Hürner: Wir arbeiten auf der Grundlage eines Standardprogrammes. Wir passen dieses Programm jetzt exakt auf unsere Bedürfnisse an. Welche Funktionen brauchen wir zusätzlich? Welche Auswertungen müssen wir damit erstellen können? Wie können wir uns einen Überblick verschaffen? Was können wir tun, damit möglichst viele Prozesse auf der Geschäftsstelle automatisiert ablaufen können?

Welche Neuerungen ermöglicht diese neue Software?

Corinne Wenger: Heute arbeiten wir mit vielen Tabellen und Listen im Excel oder Word, die wir ausserhalb der jetzigen Software führen. Zum Beispiel führen wir eine separate Liste unserer Helferinnen und Helfer. Wenn eine Helferin eine neue Telefonnummer hat, so müssen wir heute daran denken, diese Änderung nicht nur in der zentralen Adressverwaltung einzugeben, sondern auch auf allen zusätzlich geführten Listen, auf denen diese Person vorkommen könnte. Wenn diese Listen neu mit der zentralen Adressverwaltung verknüpft sind, oder gar im neuen Pro-

gramm direkt erfasst werden können, ersparen wir uns viel Arbeit und es gibt weniger Fehlerquellen.

Dolores Aguilar: Bei der Überarbeitung der EBG-Datenverwaltung vor 16 Jahren, ging es darum, die Daten zentral in einem Netzwerk zusammenzuführen. Nun ist zentral am neuen System, dass der Zugriff auch von ausserhalb möglich sein wird. Das ist insbesondere für die Liegenschaftsverwaltung und für Bau und Unterhalt sehr nützlich. Zum Beispiel können bei einer Wohnungsabnahme sämtliche Angaben direkt in ein portables Tablet eingegeben werden und alle Informationen sind dann sofort im System abrufbar. Damit machen wir einen grossen Schritt in Richtung «papierloses Büro» – was nicht zuletzt auch ökologisch Sinn macht.

Welche konkreten Vorteile soll dieses neue Informatiksystem für die Liegenschaftsverwaltung bringen?

Corinne Wenger: In der Verwaltung arbeiten verschiedene Personen an den einzelnen Dossiers. Sie alle müssen jederzeit Zugriff auf alle aktuellen Informationen haben. Wenn zum Beispiel eine Mieterin telefonisch bei mir eine Anfrage macht, so ist es gut, wenn auch meine Kolleginnen davon wissen. In Zukunft werden auch solche Kurzinfos direkt im System abrufbar sein. Zudem wollen wir gerade bei der Aufnahme neuer Mieterinnen und Mieter den «Papierkrieg»

Gerade bei der Aufnahme neuer MieterInnen, wollen wir den «Papierkrieg» vereinfachen.

vereinfachen. Mit den Neubauten in der Siedlung Birs werden wir 30 zusätzliche Wohnungen bekommen. Da ist zum Beispiel eine zentrale, stets aktualisierte Ablage für das Team wichtig, damit wir den Überblick und die Kontrolle behalten können. Das alles werden wir mit der neuen Software realisieren können.

Was bedeutet diese neue Software für die Buchhaltung der EBG?

Christine Hürner: Wir hatten heute Morgen gerade eine Besprechung mit der Informatikfirma – da kann ich nur sagen: Die neue Software bedeutet viel Arbeit! (Gelächter!) Ernsthaft, wenn wir die Umstellung gemacht haben, wirds einfacher. Zum Beispiel wird das interne Visieren von Rechnungen deutlich einfacher, wenn das nicht mehr auf Papier ablaufen muss. Viel Hoffnung habe ich auch darauf, dass die Lohnadministration – gerade für die Helferinnen und Helfer – und die alljährliche Heizkostenabrechnung weniger kompliziert werden. Dann können sicher Auswertungen viel schneller erstellt werden. Dies sind zum Beispiel die laufende Budgetkontrolle oder der Vergleich von Kosten und Ertrag pro Siedlung. Damit werden wir für den Vorstand bessere Entscheidungsgrundlagen erarbeiten können.

Wie kann der Bau und der Gebäudeunterhalt der EBG von diesem neuen System profitieren?

Rebekka Bucher: Für die Haustechniker, die ja meistens in den Siedlungen unterwegs sind, wird sich einiges ändern. Mit dem neuen digitalen Tablet werden sie mit dem EBG-Computersystem verbunden sein und jederzeit die nötigen Informationen griffbereit haben. Heute müssen sie zum Beispiel für Besprechungen mit Handwerkern viele Unterlagen wie Grundrisspläne ausdrucken und mitnehmen. Nach der Sitzung tippen sie im Büro ihre Notizen in den Computer und schicken anschliessend den Handwerkern eine Mail. In Zukunft werden sie alles direkt vor Ort in einem Arbeitsschritt mit ihrem Tablet erledigen.

Ein anderes, grosses Thema sind unsere Wartungsverträge, die wir zum Beispiel für die Dächer, die Heizungen und viele andere Bauteile abgeschlossen haben. Die Wartung unterliegt je nach Bauteil ganz unterschiedlichen Zyklen. Und die Verträge haben nochmals ganz andere Lauffristen. Heute müssen wir das auf der Basis von Excel-Listen managen, was kompliziert und fehleranfällig ist. Wenn wir das digital machen können, wird das eine enorme Erleichterung sein. Alle Aufträge sind terminiert, wir haben sie auf dem Bildschirm und wenn sie erledigt sind, können wir sie dort auch abhaken.

Dolores Aguilar: Genau. Dieses «Aktivitätenmanagement», wie es im neuen Programm genannt wird, ist ein wichtiges neues Element für alle Abteilungen. Unsere Arbeitsprozesse werden wir im System erfassen, Verantwortungen zuordnen und terminieren. So ist der aktuelle Stand des Prozesses für alle sichtbar, es geht nichts vergessen und wir können uns auch gegenseitig die Aufträge weitergeben.

Rebekka Bucher: Das neue System wird uns auch bei der Planung und Budgetierung unterstützen können. Wir müssen zum Beispiel genau wissen, wie alt jedes Bauteil ist, um zu klären, wo Sanierungsbedarf besteht. Dieses Wissen ist heute noch bei verschiedenen Personen, an unterschiedlichen Orten, in unterschiedlichen Ordnern verstreut. Neu werden alle Informationen an einem Ort gesammelt und für alle Mitarbeitenden greifbar sein.

Die EBG investiert viel Geld und Zeit in die Digitalisierung. Warum lohnen sich diese Investitionen?

Dolores Aguilar: Die Abläufe und Aufgaben werden in allen Bereichen laufend komplexer. Auch unser Tagesgeschäft verändert sich und wird anspruchsvoller. Unsere Neubauten tragen zusätzlich dazu bei. Die Beispiele, die wir jetzt geschildert haben, machen deutlich, dass wir in Zukunft effizienter und exakter arbeiten können. Durch die grössere Transparenz wird auch die Zusammenarbeit untereinander erleichtert. In der digitalen Arbeitswelt hat sich in den letzten Jahren vieles getan. Diesen Schwung möchten wir mitnehmen. Bereits seit einiger Zeit stossen wir mit der mittlerweile veralteten, bestehenden Software immer mehr an Grenzen. Unsere Arbeitsplätze, unsere Arbeitsweise passen wir laufend an, professionalisieren weiter und gehen mit der Zeit. Da braucht es jetzt eine entsprechende Anpassung bei der digitalen Infrastruktur, einen Schritt in zukünftige, digitale Anforderungen.

Rebekka Bucher: Wir verbauen in den Wohnungen unterdessen moderne Kochherde, die drahtlos digital gesteuert werden können. Das neue Siedlungslokal im Sternfeld II wird voll digital gesteuert, alles per Knopfdruck vom Handy aus. Da

können wir doch auf der Geschäftsstelle nicht in der Steinzeit verbleiben!

Was bedeutet diese zunehmende Digitalisierung für die Genossenschafterinnen und Genossenschafter?

Corinne Wenger: Die Genossenschafterinnen und Genossenschafter werden davon profitieren, dass ihre Geschäftsstelle kompetent und schnell Auskunft geben kann, da die Mitarbeitenden alle nötigen Informationen verfügbar haben. Wir werden unabhängiger von einzelnen Personen und können stärker als Team agieren. Unser Ziel ist es, den Service noch weiter zu verbessern. Und dass eine gute digitale Infrastruktur gerade in ausserordentlichen Situationen besonders wichtig ist, um die Dienstleistungen gegenüber den Genossenschafterinnen und Genossenschafter erbringen zu können, erleben wir in der aktuellen Pandemie-Zeit ja eindrücklich.

Unser Ziel ist es, den Service noch weiter zu verbessern.

Dolores Aguilar: Wir planen in einem zweiten Schritt zudem ein digitales, bedienerfreundliches Portal für die Mieterinnen und Mieter. Hier werden die Mieterinnen und Mieter ihre Daten selber ändern können oder eine Schadensmeldung eingeben und anschliessend den Bearbeitungsstand jederzeit einsehen können. Sie werden Zugriff auf interne Informationen haben oder an der Gestaltung der Genossenschaft mitwirken können. Wir überlegen uns bereits, noch einen Schritt weiter zu gehen und vielleicht eine EBG-App für Smartphones zu entwickeln. Dies wäre zum Beispiel eine Möglichkeit, die Vernetzung in den Siedlungen zu unterstützen. Da wird es bei den Genossenschafterinnen und Genossenschaftern liegen, wie sie solche Plattformen nutzen und ausgestalten wollen.

Was bedeutet diese Digitalisierung für Genossenschafterinnen und Genossenschafter, die diese neuen Technologien nicht verwenden können oder wollen?

Corinne Wenger: Wir staunen immer wieder, wie viele Genossenschafterinnen und Genossenschafter gerade der älteren Generation mit den digitalen Medien vertraut sind. Trotz den zusätzlichen digitalen Kanälen wird sich nichts daran ändern, dass wir weiterhin persönlich erreichbar sind und gerne auch telefonische Auskünfte geben.

Rebekka Bucher: Ich habe das Gefühl, dass wir dank der Digitalisierung eher noch mehr als bisher Zeit für ein persönliches Gespräch mit den Genossenschafterinnen und Genossenschaftern haben werden. Zudem dürfen wir die Genossenschafterinnen und Genossenschafter nicht unterschätzen: Die Umstellung der Rapporte der Helferinnen und Helfer von Papier auf das digitale Format hat bestens funktioniert.

Bedeutet diese zunehmend abstrakten und technischen Lösungen, dass das Menschliche darunter leidet und in den Hintergrund rückt?

Christine Hürner: Im Gegenteil! Ich habe das Gefühl, dass diese digitalen Hilfsmittel primär dazu dienen, uns repetitive Arbeit abzunehmen, und das Zwischenmenschliche hat so

Mit digitalen Hilfsmitteln bleibt mehr Platz für das Zwischenmenschliche.

mehr Platz. Und wenn ich an so eine App denke, so ist das doch ein Werkzeug, um das Soziale zu unterstützen.

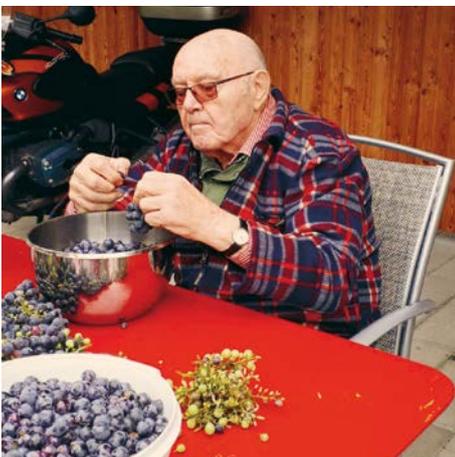
Dolores Aguilar: Das sehe ich auch so. Die Kommunikation untereinander ist für eine lebendige Genossenschaft entscheidend, unabhängig, ob das im direkten Gespräch, auf einem digitalen Kanal oder über den «Kurier» auf Papier erfolgt. Wir haben doch in der Pandemie eindrücklich erlebt, dass zwar digital vieles möglich ist, aber nie einen Schwatz im Treppenhaus, einen lustigen Apéro oder einen gemeinsamen Grillplausch ersetzen kann.



2020 fand ein einziges Siedlungsfest statt, und zwar im Sternenfeld I.

Die EBG-Welt in der Hosentasche

**Für die SiedlungsverteterInnen waren E-Mails
und WhatsApp in der Coronazeit wichtige
Instrumente, um untereinander zu
kommunizieren. Doch die Nachbarschaftshilfe
hat auch ohne digitale Medien funktioniert.**



Eine Zeitlang hat man
nur kurz gegrüsst und ist dann
weitergegangen.
Die Menschen waren vorsichtiger.

Manchmal waren die Spielplätze der Siedlungen leer. «Eine Geisterstadt», nannte Erdem Kilic dann das Sternefeld II. Die Be- oder Entlebung der Innenhöfe war immer wieder

Thema, je nach Coronazahlen. In der Siedlung Birs wurde beispielsweise diskutiert, ob sich Erwachsene auch noch im Hof aufhalten dürfen. Die Antwort: Lieber nicht. «Zudem kamen wir zum Schluss, dass die EBG-Kinder keine anderen Kinder von auswärts mitbringen dürfen», erzählt Claudia Fumey.

Auch in Sternefeld II diskutierte Erdem Kilic mit dem Siedlungskomitee, ob auswärtige Kinder noch den Spielplatz betreten sollten oder nicht. Insgesamt, sind sich die SiedlungsvertreterInnen einig, waren letztes Jahr weniger Menschen anzutreffen rund um die Siedlungen. Hansruedi Brugger vermisste in Muttenz I das Treppenhaus-Radio, wie er es nennt. «Eine Zeitlang hat man nur kurz gegrüsst und ist dann weitergegangen. Die Menschen waren vorsichtiger.»

Fast immer im Blick hatte Siedlungsvertreter Heini Kunz die Bewohnerinnen und Bewohner von Sternefeld I. «Ich mache auch Reinigungsarbeiten und bin viel im Garten. Da habe ich die Leute immer gesehen, wenngleich alle Masken trugen.» Sternefeld I konnte letztes Jahr sogar das Siedlungsfest durchführen. «Die Familien blieben eher unter sich, es gab keine Durchmischung, das ging gut», so Heini Kunz.

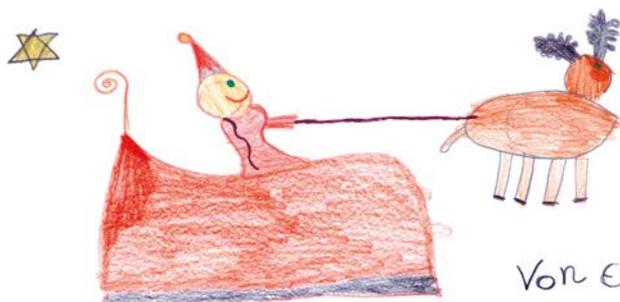
Wie vorher auch schon, kommunizierten die SiedlungsvertreterInnen im Coronajahr via WhatsApp oder Mails untereinander oder gründeten neue Chats. Claudia Fumey schrieb jedoch ganz bewusst wieder mehr Briefe an die Bewohnerinnen und Bewohner. «Ich bin nicht antidigital, aber nicht alle haben in unserer Siedlung Zugriff auf die digitalen Medien, besonders die älteren Menschen.» Die Reaktionen auf die Briefe waren überwältigend: Kärtli, Briefe, Telefonate. «Die Leute waren sehr dankbar, dass wir versucht haben, mit ihnen in Kontakt zu bleiben.» Die Coronakrise habe die Genossenschafterinnen und Genossenschafter auch näher zusammengebracht. «Ich hoffe, dieser Effekt hält noch eine Weile an», so Claudia Fumey.

Für Hansruedi Brugger wäre eine EBG-App eine tolle Sache: «Eine Nachbarschaft in der Hosentasche wäre eine gute Möglichkeit, sich auszutauschen. Damit meine ich eine App, die wie eine Pinnwand für eine Siedlung oder sogar siedlungsübergreifend funktioniert.» Die App müsse aber mehr sein als nur ein Info-Kanal oder eine Schadensmeldestelle, sondern als digitaler Begegnungsraum mit verschiedenen Abteilungen funktionieren. Die Website der EBG sei zwar sehr informativ, biete für die Siedlungen aber zu wenig. «So etwas müsste aufs Handy angelegt sein, weil man dieses immer bei sich hat», so Hansruedi Brugger. «Das kostet natürlich und müsste gut gewartet werden.»

Mit einer eigenen App würde sicher mehr untereinander kommuniziert, meint Erdem Kilic. Doch dies bedinge eine gute Einführung für alle, auch für die Nichtdigitalaffinen. «So eine Genossenschafts-App muss alle erreichen können.»



Heute kommt der Mikolaus
 zu uns nach Haus
 bringt Äpfel Nuss und Mandelkern
 ich hab den Mikolaus so gern.



Von Enna für Mikolaus



Ausserdem hatten wir unseren tollen Garten, um uns auszutauschen.

Auch Claudia Fumey ist einer eigenen EBG-App nicht abgeneigt. «Es braucht aber beides, also auch wieder mehr persönliche Kontakte. Nach der Pandemiezeit ist es sicher ein Ziel, dass wir uns wieder vermehrt persönlich begegnen können.» So möchte sie für sich das Briefeschreiben auf jeden Fall beibehalten, speziell auch für die Kinder. «Stellt euch vor, die Kinder schreiben dem Samichlaus eine E-Mail. Das geht gar nicht!»

Für Heini Kunz ist klar, dass eine solche App eines Tages kommen wird. «Ich bin nicht abgeneigt, aber ich taste mich da langsam heran.» Für ihn funktioniert die Kommunikation per Mail untereinander sehr gut. Am ehesten sei es aber so, dass ihn die Leute fast immer auf dem Areal antreffen oder ihn anrufen würden. «Und sonst ruft man mich an. Wenn ein Kühlschrank an Ostern kaputt geht, dann ist das eben so.»

Die digitale Zukunft bedeute ja nicht, dass automatisch mehr kommuniziert werde, meint Hansruedi Brugger. «Wenn ein solches Projekt kommt, werde ich gerne mitmachen. Aber das Persönliche wird immer obenaus schwingen.» Digitale Lösungen würden auch Risiken bergen wie Hass und Beleidigungen. Es sei einfach, mal «Du blöde Kuh» in einen Chat zu schreiben. «Dann liegen die Hauptkosten darin, solche Probleme zu verhindern. Auch die Facebook-Seite der EBG wird ja geregelt.»

Was auf jeden Fall sehr gut funktioniert hat in diesem speziellen Jahr 2020 war die Nachbarschaftshilfe. Übers Sternenfeld II sagt Erdem Kilic: «Jung und Alt haben sich gegenseitig unterstützt und geholfen.» Claudia Fumey hat als Siedlungsvertreterin zwar Hilfe angeboten, hat dann aber festgestellt, dass dies hausintern ohne ihr Zutun gelöst wurde. «Viele Genossenschafterinnen und Genossenschafter haben sich aber bei mir gemeldet und ihre Hilfe angeboten.» Aus Muttenz I kann Hansruedi Brugger auch nur Positives berichten. «Ausserdem hatten wir unseren tollen Garten, um uns auszutauschen.» Und Heini Kunz stellt erfreut fest: «Ob mit oder ohne App: Die Leute grillieren bereits wieder in kleinen Gruppen.»



Einer von drei Workshops zum Thema virtuelle Realität mit EBG-Vertreterinnen und -Vertretern und Architektinnen und Architekten von SSA.

Die EBG setzt die digitale Brille auf

**Für die Planung der kommenden Neubauten in
der unteren Birs haben sich die Projektbeteiligten
eines neuen Werkzeuges für die Darstellung
von Räumen bedient: der Virtual Reality.
Ein Erfahrungsbericht von Jan Borner, Architekt
und Bauherrenvertreter**

In Zusammenarbeit mit SSA Architekten und der Fachhochschule Nordwestschweiz (FHNW) wurden insgesamt drei Workshops durchgeführt, in welchen der Neubau an der Birs dank spezieller Brille dreidimensional erlebt werden konnte. Jan Borner, Bauherrenvertreter für die Neubauten, nahm an den Workshops teil. Er sieht in der neuen Technologie durchaus einen Mehrwert für den Entscheidungsprozess bei Bauprojekten.

Die Szene ist eindrücklich

In einem grossen, leeren Büroraum sind riesige Monitore verteilt. Vor jedem Monitor ist jeweils ein Bereich von 3 x 3 Metern markiert, in jeder Ecke befinden sich vertikale Stäbe mit merkwürdigen kleinen Kästchen. Vier bis fünf Personen kümmern sich um die Technik. Seitens der EBG sind eine Gruppe von Verantwortlichen aus Baukommission und Genossenschafterinnen und Genossenschafter aus der Siedlung Birs versammelt. Nach einem Briefing durch die anwesenden Architekten und die Spezialisten der FHNW werden die Teilnehmerinnen und Teilnehmer einzeln vor die Monitore geführt, wo ihnen eine grosse Brille aufgesetzt wird.

Die Illusion ist perfekt

Nach dem Aufsetzen der Virtual-Reality-Brille fühlt man sich nicht mehr im leeren Büro, sondern mitten in der zukünftigen Wohnung. Das Bild in der Brille folgt jeder Bewegung des Kopfes. Die Wohnung kann aber nicht nur betrachtet werden, es ist sogar möglich, sie zu durchschreiten. Auch hier folgt das Bild stets den Bewegungen durch den Raum. Mit einzelnen Elementen kann interagiert werden: Möbel lassen sich verrücken, Farben und Materialien sich ändern. Die Bedienung ist intuitiv, das Erlebnis des Raums packend und nach wenigen Minuten findet man sich in der neuen Wohnung recht gut zurecht.

Im ersten Workshop befasste sich die Gruppe mit dem Raumgefühl, der Möblierbarkeit und der Belichtung. Der zweite Workshop hatte die Materialisierung der Böden und Wände zum Thema. Der dritte Teil befasste sich mit Ein- und Ausbauvarianten von Küchen und Bädern. Die Teilnehmenden hatten die Möglichkeit, aus unterschiedlichen Varianten auszu-

wählen und diese nach verschiedenen Kriterien zu bewerten. Danach wurde eine Auswertung vorgenommen und die Planung entsprechend angepasst.

Während der Planungsphase eines Bauprojekts gibt es tausende Entscheidungen zu treffen. Es ist zentral, nach Wegen zu suchen, um eine möglichst breite Gruppe der Genossenschafterinnen und Genossenschafter in die wichtigsten Entscheidungen miteinzubeziehen. Hier bietet die virtuelle Realität einen interessanten Ansatz. Die Technik ermöglicht ein unmittelbares Raumerlebnis. Die betrachtende Person muss sich nicht in eine abstrakte Darstellung des Raums hineindenken. Damit kann der Entwurf eines Projekts mehr Personen zugänglich gemacht werden als dies die traditionellen Baupläne können.

So haben die Teilnehmenden der EBG auf die Erfahrung mit der virtuellen Realität überwiegend positiv reagiert. Geschätzt wurde vor allem das einfache Verständnis für den Raum. Beispielhaft stehen hier zwei Zitate der Teilnehmenden:

Claudia Fumey, Siedlungsvertreterin: *Als Laie finde ich die Technik sehr spannend, denn ich habe Mühe, mich in Pläne aus Papier hineinzusetzen. Alles dreidimensional zu sehen, hat mich begeistert, nie hätte ich es mir so echt vorgestellt. Ich kann mir vorstellen, eine Wohnung nur anhand von VR zu mieten, denn das Raumgefühl ist super. Im virtuellen Raum kann man bereits entscheiden, ob ein eckiger oder ein runder Tisch besser ins Wohnzimmer passt. Trotz dieser verblüffend realen Vorbereitung wird der spannendste Moment immer jener sein, die fertige Wohnung in echt zu betreten.*

Frank Schmitz, Genossenschafter: *Es erleichtert die Wahrnehmung und das Verständnis für den Raum und hilft bei der Entscheidungsfindung, weil bestimmte Dinge wie zum Beispiel Raumübergänge klarer werden. Als Nutzer fühlt man sich ernst genommen und in den Prozess integriert. Leute einzubeziehen, ist immer wichtig. Der Mitwirkungsprozess ist natürlich auch eine Absicherung. Trotz der Vorteile hat die Technik aber noch Verbesserungspotential. So sind die Oberflächen noch*

eher schematisch dargestellt und die Lichtstimmung wirkt stellenweise unecht. Es ist zudem schwierig, sich vorzustellen, wie gross die Räume effektiv sein werden. Die Architektinnen und Architekten waren sich dessen bewusst. Während der drei Workshops wurde das digitale Modell deshalb jeweils mit physischen Bildern und Materialmustern ergänzt, um ein möglichst realistisches Bild des Projektes darstellen zu können. Die VR-Technik ist beim heutigen Stand kein Ersatz der klassischen Darstellungsmittel, sondern vielmehr eine Ergänzung.

Ein Augenmerk wurde ausserdem auf die Möglichkeiten zur gemeinsamen Diskussion gelegt. In der virtuellen Welt stellt dies eine ungleich grössere Herausforderung dar als in der realen. So fand bei den Workshops das eigentliche Raumerlebnis in der virtuellen Welt jeweils einzeln statt. Mittels der eingangs beschriebenen Monitore ist es aber auch möglich, die virtuelle Begehung anderer zu verfolgen. Gemeinsam kann über das Erlebte diskutiert werden. Einer der interessantesten Momente ist denn auch jener, in dem effektiv eine gemeinsame Begehung in der virtuellen Realität stattfindet.

Während beispielsweise ich das Modell durch die VR-Brille betrachtet habe, stellte sich Susanne Eberhart in meine Nähe und verfolgte am Monitor meine Begehung mit. Dabei diskutierten wir über den Ausbaustandard der Wohnungen. Gemeinsam kam dann die Idee des individuellen Ausbaustandards auf. Der Grundausbau der Wohnungen soll in einem soliden, aber einfachen Standard gehalten werden, um kostengünstige Mieten zu ermöglichen. Darüber hinaus soll ein Katalog von Optionen definiert werden, um den zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohnern einen bedürfnisgerechten, auf ihr Budget abgestimmten Ausbaustandard anbieten zu können. Das im Workshop entstandene Konzept wird bis heute weiterverfolgt.

In Zukunft wird es vielleicht möglich sein, die virtuelle Begehung gemeinsam in Gruppen zu erleben. Die Diskussion über das Projekt würde damit vereinfacht. Und im direkten Austausch miteinander entstehen die besten Ideen.

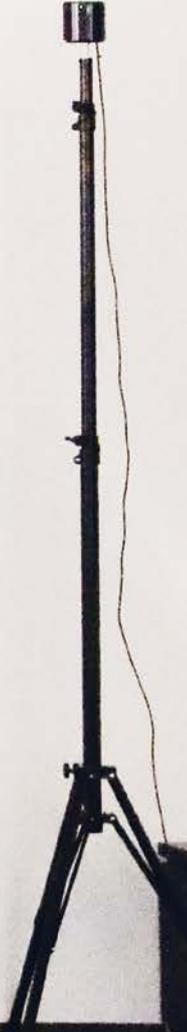
Damit kann der Entwurf eines Projektes mehr Personen zugänglich gemacht werden.



So sehen die Räume im Ersatzneubau Birs durch die virtuelle Brille aus. Die Farbgebung der Oberflächen ist nicht real.



Ich habe Mühe, mich in Pläne aus Papier hineinzuversetzen. Nie hätte ich es mir so echt vorgestellt.



Jahresrechnung

Kommentar zur Jahresrechnung

Der Jahresgewinn 2020 von 6 813.08 Franken ist – gemessen am Budget – eine «Punktlandung», wobei einige Positionen im Einzelnen erwartungsgemäss natürlich nicht den geplanten Werten entsprechen.

Wie aus der Geldflussrechnung ersichtlich, konnten die Investitionen von rund 3,2 Mio. Franken weitgehend aus betrieblichen Mittelzuflüssen finanziert werden, sodass die liquiden Mittel gegenüber dem Vorjahr bei ungefähr gleichbleibendem Fremdkapital marginal zugenommen haben. Da uns eine Investitionsphase bevorsteht, dürfte sich dies jedoch im Folgejahr ändern und wir werden vermehrt auch Fremdkapital beschaffen müssen. Die Bautätigkeit hat zu einem Anstieg des Anlagevermögens geführt, wobei der Ersatzneubau Baufeld B und C mit 2,4 Mio. Franken und der Siedlungstreff Sternenfeld II mit 425 000 Franken die «grossen Brocken» der sich im Bau befindlichen Anlagen darstellen.

Die Depositenkasse weist gegenüber dem Vorjahr einen fast doppelt so hohen Geldumschlag auf, hat sich aber in der Summe kaum verändert. Sie stellt, dank rund 12 Mio. Franken nicht in Anspruch genommenen Schuldbriefen eine sichere und mit 0,5% angemessen verzinsten Anlagemöglichkeit dar. Mit einer Einlage beweisen viele Mitglieder ihr Vertrauen in unsere gesunden Finanzen.

Dank höheren Einlagen in die Erneuerungsfonds konnten die Rücklagen für Instandhaltung unserer Liegenschaften gestärkt werden. Die künftigen, hohen Sanierungskosten für die Siedlung Schützenmatte und der Heizungsersatz in der Birs können dadurch auf mehrere Jahre verteilt werden. Systembedingt reduziert sich der laufende Unterhalt vor und nach umfassenden Sanierungen. Die übrigen Betriebskosten weichen kaum vom Vorjahr ab, wobei die schriftlich durchgeführte Generalversammlung etwas tieferen Genossenschaftsaufwand zur Folge hatte. Gemessen am Branchenvergleich können die Verwaltungskosten als verhältnismässig günstig beurteilt werden.

Neben den ordentlichen Abschreibungen wurden auch im Berichtsjahr wiederum zusätzliche Wertberichtigungen vorgenommen, sodass die Gebäude der Siedlung Birs, die den Neubauten weichen müssen, am Nutzungsende keinen Buchwert mehr ausweisen werden. Unser Fremdkapital wird mit durchschnittlich 1,47% höher als der Referenzzinssatz verzinst und dieser Wert liegt auch über den Branchenkennzahlen. Dies ist einer langfristigen Finanzierungsstrategie geschuldet, welche die Zinsentwicklung – in beide Richtungen – angemessen ausgleicht.

Zusammenfassend gibt die Jahresrechnung 2020 der EBG ein «stimmiges» und erfreuliches Bild ab. Unsere Finanzen dürfen als stabil und gesund betrachtet werden. Damit sind wir gerüstet für die – auch finanziellen – Herausforderungen, welche die nächsten Geschäftsjahre für uns bereithalten werden. An dieser Stelle danke ich allen, welche mit der pünktlichen Zahlung ihrer Mieten, den Depositeneinlagen, als Finanzierende, als Baurechtsgeber oder in welcher Funktion auch immer zum finanziellen Gelingen der EBG beitragen.

Christine Hürner
Finanzvorsteherin

Bilanz per 31. Dezember 2020

Aktiven	Verweis	2020 CHF	2019 CHF
Umlaufvermögen			
Flüssige Mittel		3 055 899.28	3 047 080.44
Forderungen aus Lieferungen/Leistungen			
gegenüber MieterInnen		11 073.05	8 498.85
gegenüber Dritten		2 038.40	11 970.00
Übrige kurzfristige Forderungen ggb. Dritten		755.25	1 294.05
Nicht abgerechnete Heiz-/Nebenkosten		559 440.53	452 078.95
Aktive Rechnungsabgrenzungen		101 812.55	117 805.25
Total Umlaufvermögen		3 731 019.06	3 638 727.54
Anlagevermögen			
Finanzanlagen, Anteile anderer Gesellschaften		89 280.00	89 280.00
Mobile Sachanlagen, Geräte, Einrichtungen		53 942.00	51 902.00
Immobilie Sachanlagen			
Landwerte der bebauten Liegenschaften		17 014 733.00	17 014 733.00
Gebäude auf eigenem Boden, Anlagekosten		67 357 164.00	67 357 164.00
Wertberichtigungen (Abschreibungen)		-30 155 063.00	-29 046 463.00
Gebäude im Baurecht, Anlagekosten		12 451 160.00	12 451 160.00
Wertberichtigungen (Heimfallfonds)		-6 434 810.00	-6 312 010.00
Baukonten	1	4 475 898.55	1 347 391.25
Nicht einbezahlte Genossenschaftsanteile		10 700.00	3 600.00
Total Anlagevermögen		64 863 004.55	62 956 757.25
Total Aktiven		68 594 023.61	66 595 484.79

Passiven	Verweis	2020 CHF	2019 CHF
Kurzfristiges Fremdkapital			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen/Leistungen			
gegenüber MieterInnen		0.00	1 616.05
gegenüber Dritten		304 149.70	315 110.60
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten gg. Dritten		29 534.25	32 310.85
Passive Rechnungsabgrenzungen	2	812 567.00	757 898.10
Total kurzfristiges Fremdkapital		1 146 250.95	1 106 935.60
Langfristiges Fremdkapital			
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten			
gegenüber MieterInnen (Depositenkasse)	3	11 022 844.03	11 025 176.94
gg. MieterInnen (Depots Waschmaschinen)		25 638.40	27 775.10
gg. Dritten (Hypotheken/Darlehen)		47 900 000.00	47 900 000.00
Rückstellungen Wartung/Unterhalt		96 322.85	90 042.85
Rückstellung Baunachträge		62 000.00	110 000.00
Erneuerungsfonds	4	3 439 100.00	1 564 000.00
Total langfristiges Fremdkapital		62 545 905.28	60 716 994.89
Eigenkapital			
Genossenschaftsanteile		2 044 700.00	1 921 200.00
Allgemeine gesetzliche Gewinnreserve		621 000.00	617 000.00
Ausgleichsfonds		453 000.00	453 000.00
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag		1 776 354.30	1 716 377.21
Jahresgewinn		6 813.08	63 977.09
Total Eigenkapital		4 901 867.38	4 771 554.30
Total Passiven		68 594 023.61	66 595 484.79

Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020

	Verweis	2020 CHF	2019 CHF
Nettomietsertrag	5	8 075 644.38	7 960 460.58
Übrige betriebliche Erträge		9 300.05	14 181.60
Betrieblicher Gesamtnettoertrag		8 084 944.43	7 974 642.18
Liegenschaftenerhaltung		-1 583 807.80	-2 372 274.96
Einlagen Erneuerungsfonds	4	-2 030 000.00	-906 000.00
Gebühren, Abgaben, Gebäudeversicherungen		-76 397.10	-76 185.15
Nebenkostenaufwand		-451 634.40	-435 382.25
Personalaufwand Unterhalt		-415 325.80	-421 575.45
Betrieblicher Nettoerfolg		3 527 779.33	3 763 224.37
Personalaufwand		-763 476.45	-737 015.00
Verwaltungsaufwand		-128 560.97	-130 972.40
Genossenschaftsstrategie, -entwicklung		-31 761.15	-92 883.80
Kommunikations-, Genossenschaftsaufwand		-125 324.03	-173 886.31
Übriger betrieblicher Aufwand		-9 810.60	-14 770.60
Abschreibungen			
Mobile Sachanlagen, Geräte, Einrichtungen		-35 960.00	0.00
Immobilien		-1 231 400.00	-1 346 600.00
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern		1 201 486.13	1 267 096.26
Finanzaufwand	6	-1 092 295.66	-1 103 871.63
Finanzertrag		1 335.31	1 470.61
Jahresergebnis vor Steuern		110 525.78	164 695.24
Direkte Steuern		-103 712.70	-100 718.15
Jahresgewinn		6 813.08	63 977.09

Angewandte Grundsätze

Die Rechnungslegungs- und Bewertungsgrundsätze entsprechen den Regelungen des Obligationenrechts. Entsprechend wurden die Sachanlagen zu Anschaffungskosten und die übrigen Positionen zu Nominalwerten bewertet. Die Abschreibungen erfolgen nach steuerlich zulässigen Sätzen nach der indirekten Methode. Die Wertberichtigungen für Heimfall werden nach Massgabe des Baurechtsvertrages und steuerrechtlichen Grundsätzen geüfnet.

Genossenschafterinnen und Genossenschafter werden in der Jahresrechnung als MieterInnen bezeichnet, auf die Separierung der NichtgenossenschaftsmieterInnen wurde aus Wesentlichkeitsgründen verzichtet.

Hypotheken, Darlehen und die Darlehenskasse werden – selbst wenn die vertragliche Restlaufzeit weniger als ein Jahr beträgt – als langfristige Finanzierung betrachtet, da sie laufend erneuert werden. Entsprechend sind sie als langfristige Verbindlichkeiten abgebildet. Im Folgejahr zu leistende Amortisationen würden als kurzfristige verzinssliche Verbindlichkeiten dargestellt.

Die Erneuerungsfondseinlagen erfolgen nach steuerlicher Abzugsfähigkeit. Für Liegenschaften im Kanton Baselland wurde der Erneuerungsfonds pauschal mit 1% der Versicherungswerte geüfnet, für basel-städtische erfolgt die Einlage erst bei Entstehung eines unmittelbaren Bedarfs. Bei grosszyklischen Sanierungen von Liegenschaften wird der werterhaltende Teil der Kosten dem Erneuerungsfonds belastet.

Die Baurechtszinsen werden als Finanzierungskosten für die nicht im Eigentum der Genossenschaft stehenden Grundstücke betrachtet und deshalb im Finanzaufwand dargestellt.

**Verweise zu
den Positionen
der Jahresrechnung**

1 <u>Baukonten</u>	2020 CHF	2019 CHF
Baukonten		
Ersatzbauten B/C	3 615 178.25	1 184 386.00
Sanierung Schützenmatte	262 762.85	45 292.60
Siedlungstreff Sternenfeld II	542 879.65	117 712.65
Diverse Baukonten	55 077.80	0.00
Total	4 475 898.55	1 347 391.25

2 <u>Passive Rechnungsabgrenzungen</u>	2020 CHF	2019 CHF
Vorauszahlungen von MieterInnen		
für Mietzinse	411 478.50	398 089.00
für Heiz-/Nebenkosten	361 088.50	351 185.00
Übrige passive Rechnungsabgrenzungen	40 000.00	8 624.10
Total	812 567.00	757 898.10

3 <u>Entwicklung Depositenkasse</u>	2020 CHF	2019 CHF
Bestand am 1. Januar	11 025 176.94	10 635 458.07
Einlagen	1 089 992.44	687 047.87
Rückzüge	-1 148 367.70	-351 974.10
Verzinsung	56 042.36	54 645.10
Bestand am 31. Dezember	11 022 844.03	11 025 176.94

4 <u>Entwicklung Erneuerungsfonds</u>	2020 CHF	2019 CHF
Bestand am 1. Januar	1 564 000.00	1 288 000.00
Einlagen	2 030 000.00	906 000.00
Entnahmen		
Ersatz Wohnungstüren Birs	-60 000.00	0.00
Ersatz Verteilbatterien, Korrosionsschutz Muttenz II	-59 400.00	0.00
Sanierung Treppenhäuser Lehenmattstrasse	0.00	-77 500.00
Umgestaltung Aussenanlagen	0.00	-25 000.00
Fassadensanierungen	0.00	-437 000.00
Übrige Erneuerungen	-35 500.00	-90 500.00
Bestand am 31. Dezember	3 439 100.00	1 564 000.00

5 <u>Nettomiettertrag</u>	2020 CHF	2019 CHF
Sollmietertrag Wohnungen/Mansarden	7 517 336.00	7 534 326.00
Sollmietertrag Fahrzeugplätze	381 260.00	376 711.50
Sollmietertrag übrige Objekte/Anlagen	27 242.00	27 513.00
Nebenkostenverrechnungen	261 908.15	247 627.85
Ertrag Solarstrom	40 716.34	38 748.38
Ertrag Gästezimmer	4 435.00	4 530.00
Ertrag Siedlungstreffe	1 460.00	2 960.00
Kosten der Leerstände	-155 763.10	-270 635.05
Mietzinsausfälle/Veränderung Delkredere	-2 950.01	-1 321.10
Total	8 075 644.38	7 960 460.58

6 <u>Finanzaufwand</u>	2020 CHF	2019 CHF
Hypothekar-, Darlehenszinsen	788 564.85	803 246.55
Baurechtszinsen	300 740.00	297 740.00
Übriger Finanzaufwand	2 990.81	2 885.08
Total	1 092 295.66	1 103 871.63

Firma und Sitz

Eisenbahner-Baugenossenschaft beider Basel (EBG), Birsfelden
Unternehmensidentifikationsnummer: CHE-101.270.732

Anzahl Vollzeitstellen

Die Anzahl Vollzeitstellen (im Jahresdurchschnitt) im 2020 beträgt 10 bis 20 (gleich wie 2019). Davon sind 530 Stellenprozent in der Geschäftsstelle (Verwaltung inkl. Kommunikation und Bauherrenvertretung), 750 Stellenprozent für Haustechnik und interne Helferinnen und Helfer für Unterhaltsarbeiten sowie Vorstands- und Kommissionsmitglieder.

Künftige Verbindlichkeiten aus Baurechtsverträgen

	2020 CHF	2019 CHF
Künftige Verbindlichkeiten aus Baurechtsverträgen	8 727 000.00	9 027 502.25

Aktuelle jährliche Baurechtszinsen, multipliziert mit der Anzahl Jahre bis erstem Ablauf der Baurechtsverträge. Infolge von Wertvermehrungen, laufender Anpassung der Landwerte und Zinssätze können sich die Baurechtszinsen bis Vertragsende noch wesentlich verändern.

Belastung von Aktiven zur Sicherung eigener Verpflichtungen

	2020 CHF	2019 CHF
Buchrestwerte der verpfändeten Liegenschaften (ohne Baukonten)	60 233 184.00	61 464 584.00
Darauf errichtete Grundpfandrechte – nominell	59 937 544.50	56 029 544.00
davon hinterlegt zur Sicherstellung von Krediten	59 937 544.50	56 029 544.00
davon in Eigenverwahrung (unverpfändet)	0.00	0.00
In Anspruch genommene Kredite	47 900 000.00	47 900 000.00

Brandversicherungswerte

	2020 CHF	2019 CHF
Brandversicherungswerte (Neuwerte) der Gebäude	170 388 000.00	169 630 000.00

Weitere statutarisch vorgesehene Angaben

<u>Entschädigungen Organe*</u>	2020 CHF	2019 CHF
Vorstandsentschädigung (Ausweis in Personalaufwand)	95 472.50	96 380.00
Revisionsstelle (Ausweis im Verwaltungsaufwand)	6 871.25	6 871.25
Total	102 343.75	103 251.25

Als Revisionsstelle wurde ein zugelassenes Revisionsunternehmen gewählt und zu branchenüblichen Ansätzen entschädigt.

Antrag zur Verwendung des Gewinnes

	2020 CHF	2019 CHF
Verwendung des Bilanzgewinns		
Gewinnvortrag	1 776 354.30	1 716 377.21
Jahresgewinn	6 813.08	63 977.09
Verfügbarer Bilanzgewinn	1 783 167.38	1 780 354.30

Der Vorstand beantragt der Generalversammlung folgende Gewinnverwendung:

	2020 CHF	2019 CHF
Verzinsung der Genossenschaftsanteile**	0.00	0.00
Zuweisung in die allgemeine gesetzliche Gewinnreserve	1 000.00	4 000.00
Vortrag auf neue Rechnung	1 782 167.38	1 776 354.30
Total verfügbarer Bilanzgewinn	1 783 167.38	1 780 354.30

Obwohl die gesetzlichen Gewinnreserven mehr als ein Fünftel des Genossenschaftskapitals ausmachen, beantragt der Vorstand eine Zuweisung von 5 % des Reingewinns im Sinne von Art. 860, Abs. 1 OR.

* Gemäss Art. 21 der Statuten

** Gemäss Art. 16 der Statuten ist eine Verzinsung nicht zulässig



Basel, 12. April 2021

Eisenbahner-Baugenossenschaft
beider Basel EBG
z.H. Frau S. Eberhart
am Stausee 1

4127 Birsfelden

**Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision der Jahresrechnung 2020
der Eisenbahner-Baugenossenschaft beider Basel EBG, Birsfelden**

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Eisenbahner-Baugenossenschaft beider Basel EBG, Birsfelden, für das am 31. Dezember 2020 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist die Verwaltung verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, diese zu prüfen. Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Zulassung und Unabhängigkeit erfüllen.

Unsere Revision erfolgte nach dem Schweizer Standard zur eingeschränkten Revision. Danach ist diese Revision so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung erkannt werden. Eine eingeschränkte Revision umfasst hauptsächlich Befragungen und analytische Prüfungshandlungen sowie den Umständen angemessene Detailprüfungen der bei der geprüften Genossenschaft vorhandenen Unterlagen. Dagegen sind Prüfungen der betrieblichen Abläufe und des internen Kontrollsystems sowie gezielte Befragungen und weitere Prüfungshandlungen zur Aufdeckung deliktischer Handlungen und anderer Gesetzesverstöße nicht Bestandteil dieser Revision.

Bei unserer Revision sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung sowie der Antrag über die Erfolgsverwendung nicht Gesetz und Statuten entsprechen.

WG-Treuhand AG, Basel

Ruedi Böhler
Mandatsleiter, Revisionsexperte

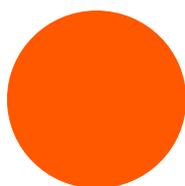
Beat Guldimann
Revisionsexperte

Geldflussrechnung

	2020 CHF	2019 CHF
Jahresgewinn	6 813.08	63 977.09
Abschreibungen	1 267 360.00	1 346 600.00
Erneuerungs-/Ausgleichsfonds/Rückstellungen	1 833 380.00	392 280.00
Forderungen/Verbindlichkeiten/Abgrenzungen	-51 257.33	-659 804.85
Geldfluss aus Geschäftstätigkeit	3 056 295.75	1 143 052.24
Investitionen in Immobilien	-3 128 507.30	-1 032 602.30
Investitionen von Finanz-/mobilen Sachanlagen	-38 000.00	-52 470.00
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	-3 166 507.30	-1 085 072.30
Finanzierung/Definanz. durch Hypotheken	0.00	-700 000.00
Finanzierung/Definanz. durch Depositenkasse/Depots	4 469.61	391 810.02
Finanzierung/Definanz. durch Genossenschaftskapital	123 500.00	80 700.00
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	119 030.39	-227 489.98
Total Geldzufluss (+)/Geldabfluss (-)	8 818.84	-169 510.04

Verwendung des Mieterfrankens

	2020 CHF	2019 CHF
Liegenschaftenaufwand, Erneuerungsfonds	4 557 167	4 211 418
Abschreibungen	1 267 360	1 346 600
Finanzaufwand	1 090 960	1 102 401
Personalaufwand, Verwaltung und Vorstand	763 476	737 015
Kommunikations-, Genossenschaftsaufwand	125 324	173 886
Übriger Verwaltungsaufwand	138 371	145 743
Steuern	103 712	100 718
Projekte, Strategie	31 761	92 884
Total Aufwand	8 078 131	7 910 665
Total Ertrag	8 084 944	7 974 642
Gewinn	6 813	63 977



15,7%

Abschreibungen



0,4%

Projekte, Strategie



1,3%

Steuern



1,7%

Übriger
Verwaltungsaufwand



13,5%

Finanzaufwand



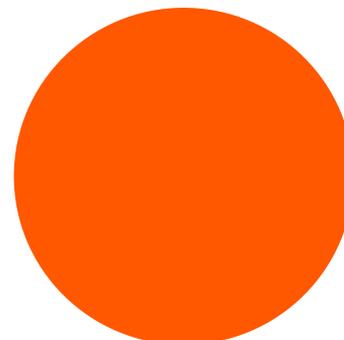
9,5%

Personalaufwand,
Verwaltung und Vorstand



1,6%

Kommunikations-,
Genossenschaftsaufwand



56,4%

Liegenschaftsaufwand,
Erneuerungsfonds

Budget 2021

	2021 CHF
Nettomietерtrag	7 731 700
Übrige Erträge	8 500
Betrieblicher Gesamtnettoertrag	7 740 200
Liegenschaftenaufwand	-3 618 500
Betrieblicher Nettoerfolg	4 121 700
Personalaufwand	-850 000
Verwaltungsaufwand	-250 000
Genossenschaftsstrategie, -entwicklung	-100 000
Kommunikations-, Genossenschaftsaufwand	-213 500
Übriger betrieblicher Aufwand	-81 200
Abschreibungen Immobilien	-1 400 000
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern	1 227 000
Finanzaufwand	-1 125 500
Finanzertrag	1 300
Jahresergebnis vor Steuern	102 800
Direkte Steuern	-100 000
Jahresgewinn	2 800

Siedlungsverzeichnis

Siedlungen Basel Stadt

Siedlung	Adresse	Bestand
Birs I-III	Birsstrasse 202-216	2-, 2 1/2-, 3-, 3 1/2-, 4-, 4 1/2,5-Zimmer-Wohnungen
	Lehenmattstrasse 255-267	1 Siedlungstreff, 1 Freizeitwerkstatt, 1 Gästezimmer
	Redingstrasse 38, 40-42, 43	
Birs IV	Birsstrasse 180-192	
Birs V	Birsstrasse 198, 200	
Birs VI	Birsstrasse 196	
Birs VII	Lehenmattstrasse 223-229	
Schützenmatte	General Guisan-Strasse 107	2-, 3-, 4-, 4 1/2-Zimmer-Wohnungen
	Oberalpstrasse 24-28	1 Siedlungstreff, 1 Freizeitwerkstatt, 1 Gästezimmer

Siedlungen Baselland

Siedlung	Adresse	Bestand
Muttenz I	Genossenschaftsstrasse 1-13	2-, 3-, 4-Zimmer-Wohnungen
		1 Aufenthaltslokal, 1 Freizeitwerkstatt
Muttenz II	Schweizeraustrasse 21-27	2-, 3-, 4-Zimmer-Wohnungen
		1 Siedlungstreff, 1 Freizeitwerkstatt
Sternenfeld I	Am Stausee 1-9	2 1/2-, 3-, 4-Zimmer-Wohnungen
		EBG Geschäftsstelle, 1 Freizeitwerkstatt
Sternenfeld II	Sonnenbergstrasse 34-38, 40	2-, 3-, 4-Zimmer-Wohnungen
	Friedhofstrasse 27-31	1 Siedlungstreff, 1 Freizeitwerkstatt

Organigramm

Generalversammlung

Vorstand

Susanne Eberhart, Präsidentin*
Heini Kunz, Vize-Präsident, Siedlungsvertreter*
Christine Hürner, Finanzvorsteherin*
Bruno Buser, Baustrategie*
Hansruedi Brugger, Siedlungsvertreter
Claudia Fumey, Siedlungsvertreterin
Erdem Kilic, Siedlungsvertreter
Michèle Luterbach, Siedlungsvertreterin**
Christian Schmid, Beisitzer

Geschäftsstelle/Leitung

Dolores Aguilar*, Geschäftsleitung

STRATEGISCH
OPERATIV

Buchhaltung

Christine Hürner,
Buchhaltung, Kasse und
Verwaltung Depositenkasse

Bauherrenvertretung

Jan Borner,
Bauherrenvertretung

Kommunikation

Stephanie Wells,
Kommunikation und
Design

Bauverwaltung

Rebekka Bucher,
Bauverwaltung, Teamleitung

Timo Biedermann, Technische Bewirtschaftung
Philipp Stürchler, Haustechnik
Valter Da Graca, Haustechnik

Liegenschaftsverwaltung

Corinne Wenger,
Bewirtschaftung, Teamleitung

Claudia Aeschlimann, Bewirtschaftung
Karin Lehmann, Administration
Elisabeth Birogul-Müller, Assistenz
Liegenschafts- und Bauverwaltung

* Mitglied im Vorstandsausschuss

** Wahlvorschlag GV 2021

Vorstand



Susanne Eberhart
Präsidentin*



Heini Kunz
Vize-Präsident*, Siedlungsvertreter



Bruno Buser
Verantwortlicher Baustrategie*



Christine Hürner
Finanzvorsteherin*, Buchhaltung,
Kasse, Verwaltung Depositenkasse



Christian Schmid
Beisitzer



Hansruedi Brugger
Siedlungsvertreter Muttenz I



Claudia Fumey
Siedlungsvertreterin Birs



Erdem Kilic
Siedlungsvertreter Sternenfeld I



Andreas Peter
Siedlungsvertreter Schützenmatte



Michèle Luterbach
Siedlungsvertreterin Schützenmatte**

Verwaltung



Dolores Aguilar
Geschäftsleitung*



Corinne Wenger
Teamleiterin Liegenschaftsverwaltung
und Administration



Claudia Aeschlimann
Liegenschaftsverwaltung



Elisabeth Birogul-Müller
Assistentin Liegenschafts- und
Bauverwaltung



Karin Lehmann
Administration



Stephanie Wells
Kommunikation und Design



Jan Borner
Bauherrenvertretung



Rebekka Bucher
Bauverwaltung,
Teamleiterin Bau und Unterhalt



Timo Biedermann
Technische Bewirtschaftung



Valter Da Graca
Haustechnik



Philipp Stürchler
Haustechnik

* Mitglied im Vorstandsausschuss
** Neu: Wahlvorschlag GV 2021

Impressum

Herausgeberin

Eisenbahner-Baugenossenschaft
beider Basel (EBG)

Redaktion

Dolores Aguilar
Susanne Eberhart
Stephanie Wells

Konzept und Gestaltung

Katharina Kossmann
Stephanie Wells

Bilder

Susanne Eberhart (S. 4, 12)
EBG Facebook (S. 26–31)
Margrit Roniger (S. 8)
SSA Architekten, Basel (S. 32–37)
Stephanie Wells

Texte

Corinne Wenger
Rebekka Bucher
Martin Engel, Riomedia Communication (S. 23–25)
satzweise, Claudia Kocher (S. 26–31)
Jan Borner (S. 32–37)

Objekt

Datenflussdiagramm von Aandarta AG (S. 22)

Korrektorat

Marga Su Haller

Druck

Hornberger Druck GmbH
D-79689 Maulburg

