

Ein alleinstehender Tumbler, Berner Biberschwanzziegel, die Autobahn, morsche Dächer, marode Leitungen, Erdbebenschutz sowie eine umfassende Totalsanierung: Diese und weitere Themen beschäftigten unsere Genossenschaft dieses Jahr, und einige werden uns auch 2018 und in den kommenden Jahren begleiten. Die EBG-Times blickt zurück und voraus.

Brand am Rennweg

Aufregung am 14. Juni 2017: Im Mehrfamilienhaus am Rennweg zerstörte ein Brand mehrere Wohnungen. Ein mangelhaft an das Stromnetz angeschlossener Tumbler im Keller löste den Brand aus. Eine Person musste zur Kontrolle ins Spital gebracht werden. Weil das Haus unbewohnbar wurde, mussten alle Mieterinnen und Mieter vorübergehend ausziehen. Dank einiger freier EBG-Wohnungen konnte für alle eine Lösung gefunden werden. Die EBG geht davon aus, dass die ausquartierten Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler vor dem Frühling 2018 wieder in ihre Wohnungen einziehen können.

Dank der vor drei Jahren abgeschlossenen Versicherung mit Neuwertzusatz bei der Gebäudeversicherung (GVB) bleibt der Brand am Rennweg ohne finanzielle Folgen für die Genossenschaft. Doch der Vorstand erinnert mit Nachdruck daran, dass für alle Geräte ein Gesuch an die Genossenschaft gestellt werden muss und andere elektrische Einrichtungen nur in Betrieb genommen werden dürfen, wenn sie ordnungsgemäss angeschlossen sind. Im Zweifelsfall hilft unser Verwalter Roland Streun gerne weiter.

Neue Dächer für das Hofmattenquartier

"Wenn im kommenden Winter viel Schnee fällt, könnten einige Dächer im Hofmattenquartier wegen der Last in sich zusammenbrechen", teilte Markus Schüpbach von der achitektur gmbh der EBG im vergangenen Jahr mit. Der Vorstand beauftragte das Nidauer Unternehmen deshalb mit der Sanierung der Dächer. Bei den ersten Häusern leuchten die Dächer bereits wieder wie vor hundert Jahren in der Abendsonne. Wie damals wurden wieder die markanten Biberschwanzziegel verwendet, die in der Schweiz nur bei einer einzigen Ziegelei erhältlich sind.

Die EBG wird in den kommenden Jahren weitere Dächer sanieren. Den Zeitplan wird der Vorstand auf unserer Website bekannt geben; die betroffenen Mieterinnen und Mieter werden rechtzeitig persönlich orientiert.

Die EBG heute und in Zukunft

Seit der legendäre Guido Müller vor mehr als 100 Jahren die EBG gründete, floss viel Wasser die Zihl hinab. Doch an den Liegenschaften nagt der Zahn der Zeit: Dächer sind

Un sèche-linge indépendant, des tuiles plates bernoises, l'autoroute, des toits qui ont fait leur temps, des infrastructures vétustes, des normes antisismiques et un assainissement complet: ces thèmes, parmi d'autres, ont occupé notre coopérative cette année, et certains nous accompagneront encore en 2018 et au-delà. EBG-Times dresse une rétrospective et jette un regard vers l'avenir.

Incendie au chemin de la Course

Le 14 juin 2017, c'était l'agitation générale: un incendie dans l'immeuble du chemin de la Course a détruit plusieurs logements. A l'origine, un défaut dans le raccordement électrique d'un sèche-linge à la cave. Une personne a dû être conduite à l'hôpital pour y subir des examens. L'immeuble étant inhabitable, tous les locataires ont dû être relogés temporairement. Comme quelques appartements de l'EBG étaient libres, une solution a pu être trouvée dans chaque cas. L'EBG estime que les coopératrices et les coopérateurs concernés pourront réintégrer leur logement avant le printemps 2018.

Grâce à l'assurance bâtiment souscrite il y a trois ans avec un complément pour couvrir la valeur à neuf (AIB), l'incendie du chemin de la Course n'aura pas de conséquences financières pour la coopérative. Néanmoins, le Comité tient à rappeler qu'une demande doit être adressée à la coopérative pour tout appareil et que de nouveaux équipements électriques ne peuvent être mis en service que si leur raccordement a été fait dans les règles de l'art. En cas de doute, Roland Streun, notre gérant, apporte volontiers son aide.

De nouveaux toits pour le quartier de Hofmatten

«S'il neige beaucoup l'hiver prochain, certains toits du quartier de Hofmatten pourraient céder sous le poids de la neige», annonçait Markus Schüpbach, du cabinet d'architectes Architektur GmbH à l'EBG, l'an dernier. Le Comité a donc chargé l'entreprise de Nidau d'assainir les toitures. Sur les premiers bâtiments, les toits brillent à nouveau au coucher du soleil, comme il y a cent ans. En effet, comme à l'époque, on a utilisé les traditionnelles tuiles plates, que seule une tuilerie produit encore en Suisse.

L'EBG procédera à l'assainissement d'autres toitures ces prochaines années. Le Comité publiera le calendrier des travaux sur notre site web. Les locataires concernés seront informés personnellement en temps voulu.

L'EBG aujourd'hui et demain

Depuis la fondation de l'EBG par le légendaire Guido Müller, il y a plus d'un siècle, beaucoup d'eau a coulé dans

morsch, Leitungen haben ihre Lebensdauer erreicht, das Grundwasser drückt durch, Schimmel macht sich breit. Auch die Grundrisse der Wohnungen entsprechen nicht mehr einem zeitgemässen Standard.

Zwar sind die Mietzinse moderat geblieben. Sie liegen heute rund 30 bis 40 Prozent unter dem ortsüblichen Durchschnitt. Da aber die EBG lange mit Unterhaltsarbeiten nur für die Werterhaltung sorgte, konnten die Mietzinse nicht angepasst und somit auch keine Reserven für eine substanzielle Erneuerung angehäuft werden. Eine solche Geschäftspolitik entzieht aber der heute finanziell gesunden Genossenschaft die Grundlage für ein langfristiges Weiterbestehen, auch für künftige Generationen.

Hofmattenquartier

Die Dachsanierung im Hofmattenquartier ist der erste Schritt für die Gesamterneuerung. Dazu ist jedoch eine Anpassung der bestehenden Baureglements der Gemeinde Nidau nötig. Schon heute entsprechen verschiedene in den vergangenen Jahren vorgenommene Arbeiten nicht den rechtlichen Vorschriften.

Die Stadt Nidau arbeitet gegenwärtig an der Revision ihrer Gemeinde-Überbauungsordnung. Im Rahmen einer ersten gemeinsamen Sitzung durfte der EBG-Vorstand befriedigt zur Kenntnis nehmen, dass die Gemeinde grosse Bereitschaft zeigt, gemeinsam eine zukunftsgerichtete Lösung zu erarbeiten. Sie bewilligte anfangs Jahr den Umbau von mindestens vier Muster-Häusern im Hofmattenquartier, der im Frühling abgeschlossen sein wird. An der geschützten Gebäudehülle wird zwar nichts verändert; im Innern erfahren die Häuser aber eine Totalsanierung, mit neuen Leitungen, grösseren Räumen, einer modernen Küche und dank des Dachausbaus auch mit mehr Wohnraum. Diese Musterhäuser sollen die Grundlage für das künftige Wohnkonzept Hofmatten bilden, an das sich die Gemeinde Nidau im politischen Prozess anlehnen wird. 2019 werden wir voraussichtlich über die neue Nidauer Überbauungsordnung abstimmen können.

Es ist davon auszugehen, dass die Erneuerung Hofmatten, die von der Generalversammlung genehmigt werden muss, schätzungsweise zehn bis fünfzehn Jahre dauern wird. Der Vorstand wird regelmässig über seine Pläne und den Fortschritt der Arbeiten informieren. Als Konsequenz wird die EBG in der Zwischenzeit keine wertvermehrenden Investitionen mehr tätigen, die mit der Sanierung wieder entfernt werden müssten. Der Vorstand betont jedoch, dass Schäden aller Art auch weiterhin behoben werden.

Gotthelfstrasse

Nidau zählt nicht zu den Regionen mit hoher Erdbebengefährdung. Trotzdem gibt es Vorschriften zum Schutz der Liegenschaften: Das 52-jährige EBG-Hochhaus an der Gotthelfstrasse entspricht diesen Vorschriften knapp nicht und muss deshalb saniert werden. Der Vorstand erarbeitet gegenwärtig zusammen mit der achitektur gmbh ein Konzept bezüglich der Zukunft des Hochhauses bzw. der ganzen Überbauung. Da eine Gesamtsanierung annähernd gleich viel kosten würde wie ein Neubau und dabei

la Thielle. Le temps n'épargne pas les immeubles: toits vétustes, infrastructures en fin de vie, nappe phréatique se frayant un chemin ou encore moisissures qui se répandent. La conception des appartements ne répond plus non plus aux attentes d'aujourd'hui.

Certes, les loyers restés modérés se situent aujourd'hui 30 à 40% en dessous de la moyenne locale. Mais comme l'EBG s'est longtemps contentée des travaux de maintenance nécessaires à la préservation de la valeur, les loyers n'ont pas été adaptés et les réserves nécessaires à un renouvellement substantiel n'ont pas été constituées. Or, cette pratique commerciale prive la coopérative, par ailleurs saine financièrement, du fondement nécessaire pour asseoir sa pérennité, demain et pour les générations à venir.

Quartier de Hofmatten

L'assainissement des toits dans le quartier de Hofmatten est la première étape d'une rénovation complète. Pour ce faire, il est nécessaire d'adapter les règlements de construction existants dans la commune de Nidau. Un certain nombre de travaux effectués ces dernières années ne respectaient déjà plus les exigences légales.

La ville de Nidau travaille actuellement à la révision du plan de quartier de la commune. Dans le cadre d'une première réunion commune, le Comité de l'EBG a pu constater avec satisfaction que la commune était tout à fait disposée à élaborer ensemble une solution porteuse d'avenir. En début d'année, elle a approuvé la transformation d'au moins quatre maisons témoins dans le quartier Hofmatten, qui devrait s'achever au printemps prochain. Certes, la façade extérieure des bâtiments, protégée, demeure inchangée, mais à l'intérieur, les maisons sont entièrement rénovées, la tuyauterie est changée, des pièces plus vastes sont aménagées, une cuisine moderne est installée et l'extension du toit permet de gagner en surface habitable. Ces maisons témoins doivent servir de base au futur concept d'habitation d'Hofmatten, sur lequel la commune de Nidau s'appuiera pour les démarches politiques. En 2019, nous devrions pouvoir voter sur le nouveau plan de quartier de Nidau.

On considère que la transformation complète d'Hofmatten, qui doit encore être approuvée par l'Assemblée générale, devrait prendre dix à quinze ans. Le Comité informera régulièrement sur ses projets et sur l'avancement des travaux. De ce fait, l'EBG ne procédera pendant ce temps plus à des investissements apportant une plus-value, puisque l'assainissement impliquerait qu'on les retire par la suite. Le Comité tient toutefois à souligner que les dégâts, quels qu'ils soient, seront réparés.

Rue Gotthelf

Nidau n'est pas une région à forte activité sismique. Néanmoins, il existe des prescriptions en matière de protection des biens-fonds: après 52 ans d'existence, le bâtiment EBG de la rue Gotthelf ne répond plus tout à fait à ces prescriptions et doit donc être assaini. Le Comité élabore actuellement avec Achitektur GmbH un concept d'avenir pour la tour et toute la zone bâtie. Etant donné que le coût d'un

kaum einen Mehrwert brächte, ist auch ein Abriss und Wiederaufbau denkbar, zumal mit einer Neuüberbauung auch neue Wohnformen realisiert werden könnten.

Auch die Überbauung Gotthelfstrasse ist Teil der Nidauer Überbauungsordnung. Vorläufig sollen deshalb am Hochhaus nur die wichtigsten Unterhaltsarbeiten vorgenommen werden, damit das Gebäude noch mindestens zehn Jahre ein angenehmes Wohnen bieten kann.

Rennweg und Orpundstrasse

Für die Stadt Biel hat der genossenschaftliche Wohnungsbau einen grossen Stellenwert. Bis 2020 will sie den Anteil von heute 16 auf 20 Prozent anheben. Diese Politik dürfte auch für die Entwicklung der beiden EBG-Liegenschaften am Rennweg und an der Orpundstrasse förderlich sein. Beide Häuser verfügen zwar über eine gute Bausubstanz, doch auch sie sind sanierungsbedürftig. Dies betrifft z.B. die Heizung oder die Dächer, aber auch die Leitungen und Installationen. Der Vorstand wird 2018 mögliche und bedürfnisgerechte Varianten erarbeiten und diese den Mitgliedern der Genossenschaft unterbreiten.

Autobahnumfahrung Biel – Westast

Das gegnerische Komitee "Westast so nicht" hat dem generell bewilligten Projekt eine neue Variante gegenübergestellt, die sowohl in der Bauphase als auch nach Abschluss der Arbeiten mit wesentlich weniger Eingriffen in das Stadtbild auskommen soll. Das Projekt "Westast so besser" enthält zwar bemerkenswerte Ansätze; allerdings würde es die Genossenschaft direkt tangieren. Vorgesehen ist nämlich eine direkte Verbindung vom ASM-Bahnhof über eine neue Zihl-Brücke, entlang der Keltenstrasse bis zur bestehenden Kreuzung Bernstrasse.

Budget 2018

Anlässlich der ausserordentlichen Generalversammlung vom 1. Dezember 2017 haben die Mitglieder der Genossenschaft das Budget für das Jahr 2018 verabschiedet. Grundsätzlich präsentiert sich die EBG in einem sehr gesunden Zustand. Die entsprechenden Wertreserven sind vorhanden: So beträgt der Anteil der Hypothekarschulden am Wert (Brandschutzwert) nur gerade 11 Prozent, und dies, obwohl 2017 eine zweite Hypothek in der Höhe von fünf Millionen Franken aufgenommen wurde.

Die Einnahmen und Ausgaben werden sich 2018 mit knapp zwei Millionen Franken etwa im bisherigen Rahmen bewegen. Der Vorstand hat ein Ergebnis nach Steuern in der Höhe von 40'000 Franken budgetiert, in der Erwartung, dass dank der ersten sanierten Häuser im Hofmatenquartier mehr Mietzinseinnahmen fliessen werden.

Mitteilungen aus dem Vorstand

Willi Ramseier ist seit 2008 im EBG-Vorstand für die Finanzen zuständig. Nun ist er wie an der GV im Juni 2017 auf die AoGV zurückgetreten. Willi hat die EBG-Buchhaltung auf eine professionelle Basis gestellt und mit viel Um- und Vorsicht dafür gesorgt, dass die Genossenschaft gesund in die finanzielle Zukunft blicken kann.

assainissement complet avoisinerait celui d'une nouvelle construction et ne présenterait guère d'avantages, une démolition pour laisser place à du neuf serait concevable, et permettrait de réaliser de nouvelles formes d'habitat.

Les constructions de la rue Gotthelf relèvent également du plan de quartier de Nidau. En attendant, seuls les travaux d'entretien cruciaux seront effectués dans la tour, pour offrir pendant encore au moins dix ans un cadre de vie agréable.

Chemin de la Course et rue d'Orpund

Les logements de la coopérative d'habitation revêtent une importance majeure pour la ville de Bienne. D'ici à 2020, elle entend augmenter sa part de 16% actuellement à 20%. Le développement des deux biens-fonds de l'EBG au chemin de la Course et à la rue d'Orpund devrait donc aussi être bien accueilli sur le plan politique. Les deux bâtiments disposent certes d'une bonne structure, mais eux aussi ont besoin d'être assainis, au niveau notamment du chauffage et des toits, mais aussi de la plomberie et des installations. En 2018, le Comité élaborera des variantes possibles et adaptées et les soumettra aux membres de la coopérative.

Contournement d'autoroute Bienne – axe Ouest

Le comité d'opposition «Axe ouest: pas comme ça» a opposé une nouvelle variante au projet généralement accepté, qui, dans la phase de construction aussi bien qu'au terme du chantier, modifie beaucoup moins la physionomie de la ville. Le projet «Axe ouest: pas comme ça» propose certes des approches valables, mais il affecterait directement la coopérative. Il prévoit en effet un raccordement direct de la gare ASM au carrefour actuel de la route de Berne via un nouveau pont sur la Thielle et en longeant la Keltenstrasse.

Budget 2018

Lors de l'Assemblée générale extraordinaire du 1er décembre 2017, les membres de la coopérative ont approuvé le budget 2018. De façon générale, l'EGB affiche une très bonne santé. Elle dispose des réserves de valeur nécessaires: la part des dettes hypothécaires comparée à la valeur des biens (valeur de la protection incendie) ne représente que 11%, alors même qu'en 2017, une deuxième hypothèque d'un montant de 5 millions de francs a été soucrite.

Les recettes et les dépenses, budgétées à deux millions de francs pour 2018, évolueront dans le cadre actuel. Le Comité a budgété un résultat après impôt de 40 000 francs, escomptant que grâce aux premières maisons assainies dans le quartier de Hofmatten, des recettes accrues proviendront des loyers.

Communications du Comité

Willi Ramseier était responsable des finances auprès du Comité d'EBG depuis 2008. Comme annoncé lors de l'AG de juin 2017, il s'est retiré lors de l'AG extraordinaire. Willi a professionnalisé la comptabilité de l'EBG et veillé avec

Neu werden Valérie Girod und René Wehrlin im EBG-Vorstand mitarbeiten. Valérie (27) ist angehende Architektin und somit prädestiniert für die anstehenden Herausforderungen der Genossenschaft. René (60), wissenschaftlicher Mitarbeiter im Bakom, wird sich der Kommunikation in der Genossenschaft annehmen. Die Ausserordentliche Generalversammlung hat die beiden am 1. Dezember 2017 definitiv gewählt. Vorerst eine Schnupper- und Probezeit werden Martina Hönger und Heinz Gubler absolvieren. Martina (24) ist in der Immobilienbewirtschaftung tätig; Heinz (66) arbeitete bis zu seiner Pensionierung als Bankfachmann.

Suppenabend

Um den kürzer werdenden Tagen etwas Wärme zu verleihen, kochte der Vorstand im November Suppe für die EBG-Mitglieder. Die Abende waren durchwegs gut besucht; die Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler nutzten die Gelegenheit, sich kennenzulernen und ungezwungen ein paar gemeinsame Momente zu verbringen.

EBG Maltec und EBG Holzbautechnik

Sowohl Holger Müller (Malerei) als auch Daniel Fornaro (Holzbau) sind mit dem Geschäftsjahr 2017 sehr zufrieden. Beide der EBG angegliederten Unternehmen erwirtschafteten rund 500'000 Franken. Dank neuer Mitarbeiter sehen sich die beiden auch professionell aufgestellt für die kommenden Jahre, die sie mittelfristig in die Selbständigkeit führen soll.

Mitteilungen der Geschäftsstelle

Nachdem die neuen Öffnungszeiten in den Mittag hinein nicht genutzt wurden, haben Roland Streun und Ruth Rosa entschieden, die Geschäftsstelle im kommenden Jahr über Mittag wieder zu schliessen.

Roland erinnert daran, dass nur jene Mieterinnen und Mieter Einzahlungsscheine erhalten werden, die dies ausdrücklich wünschen, bzw. ihre Zinszahlungen nicht mittels E-Banking erledigen.

Richtiges Heizen und Lüften im Winter verhindert übermässige Feuchtigkeitsentwicklung und spart Heizkosten. Regelmässiges Durchlüften unterstützt diese Ziele wesentlich besser als tagelang die Fenster schräg zu stellen.

Neue Öffnungszeiten der Geschäftsstelle

Die Geschäftsstelle an der Genossenschaftsstrasse 18 in Nidau ist 2018 wie folgt geöffnet: Montag und Donnerstag: 8:00-12:00 / 14:00-17:00 Uhr; Dienstag, Mittwoch, Freitag: 8:00-12:00 Uhr / Nachmittag geschlossen.

Vom 23. Dezember 2017 bis 7. Januar 2018 bleibt die Geschäftsstelle geschlossen. Für dringende, unaufschiebbare Probleme ist die Geschäftsstelle jederzeit über **079 536 20 66** erreichbar.

Der Vorstand und die Geschäftsstelle wünschen allen Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftlern besinnliche Festtage und viel Glück und Freude im neuen Jahr.

prévoyance et minutie à ce que la coopérative dispose de bases saines pour un avenir financier serein.

Désormais, Valérie Girod et René Wehrlin collaboreront au sein du Comité d'EBG. Valérie (27 ans) suit une formation d'architecte et est donc la personne idéale pour relever les défis à venir de la coopérative. René (60 ans), collaborateur scientifique à l'OFCOM, se chargera de la communication au sein de la coopérative. Tous deux ont été élus lors de l'Assemblée générale extraordinaire du 1er décembre 2017. Martina Hönger et Heinz Gubler effectueront quant à eux d'abord un stage et une période d'essai: Martina (24 ans) travaille dans la gestion immobilière. Heinz (66 ans) travaillait jusqu'à son départ à la retraite comme employé de banque.

Soirée soupe

Pour assurer une chaude ambiance en ces jours qui se raccourcissent, le Comité a préparé une soupe pour les membres de l'EBG en novembre. Beaucoup ont participé à ces soirées, qui ont permis aux coopératrices et coopérateurs de se rencontrer et de passer ensemble des moments de détente et de convivialité.

EBG Maltec et EBG Holzbautechnik

Holger Müller (peinture) aussi bien que Daniel Fornaro (charpenterie) ont de quoi être très satisfaits de l'exercice 2017. Les deux entreprises rattachées à l'EBG ont réalisé environ 500 000 francs de chiffre d'affaires. Grâce à de nouveaux collaborateurs, toutes deux se sont professionnalisées et devraient pouvoir gagner leur indépendance à moyen terme.

Communications du Comité

Etant donné la faible utilisation du nouvel horaire continu, Roland Streun et Ruth Rosa ont décidé que la gérance serait à nouveau fermée à la pause de midi l'an prochain.

Roland rappelle que seuls les locataires qui le demandent expressément et qui ne paient pas leur loyer par e-banking reçoivent des bulletins de versement.

En chauffant et en aérant correctement les locaux en hiver, on évite la formation d'humidité et on économise des frais de chauffage. Mieux vaut bien aérer de temps à autre que laisser une fenêtre entrouverte toute la journée.

Nouvelles heures d'ouverture de la gérance

La gérance de la Genossenschaftsstrasse 18 à Nidau sera ouverte aux heures suivantes en 2018:

Lundi et jeudi: 8h00-12h00 / 14h00-17h00; mardi, mercredi et vendredi: 8h00-12h00 / Fermé l'après-midi.

La gérance sera fermée du 23 décembre 2017 au 7 janvier 2018. En cas d'urgence, la gérance reste néanmoins joignable au **079 536 20 66**

Le Comité et la gérance souhaitent à toutes les coopératrices et tous les coopérateurs de belles Fêtes de fin d'année et leur adressent leurs meilleurs vœux pour la nouvelle année.