

Jahresbericht der Betriebsgenossenschaft Augarten

12. Berichtsjahr, 1. Oktober 2014 bis 30. September 2015

Das Jahr 2015 war für die BGA ein Jahr des Wandels. Es gab sowohl diverse Abschlüsse als auch einige Neuanfänge. Lesen Sie hier mehr über das bewegte 2014/2015.

RÜCKBLICK

- **Abnahme der Spielplätze und des Fitnessparcours**

Die Spielplätze und der Fitnessparcours wurden vom bfu (Bundesamt für Unfallverhütung) abgenommen. Wir freuen uns sehr, dass dieses grosse und schöne Projekt somit einen guten Abschluss gefunden hat. Lediglich ein Sonnensegel muss noch aufgespannt werden, und wir sind für den kommenden Sommer parat.

- **Abacus**

Auch softwaretechnisch hat die BGA im letzten Jahr aufgerüstet. Neben der Buchhaltung laufen jetzt auch die Fakturierung und das Archiv vollelektronisch. Die anfängliche Arbeit für das Set-Up trägt unterdessen seine Früchte. Wenn auch das papierlose Büro noch in weiter Ferne ist, hat dennoch die Digitalisierung die Papierfluten drastisch reduziert und die Arbeit sehr vereinfacht.

- **Verhandlungen zum Baurechtszins**

Alle fünf Jahre wird der Baurechtszins für die Hauseigentümer hier im Augarten mit der Ortsbürgergemeinde neu verhandelt. Mit Unterstützung der Wincasa AG konnte die BGA für die nächsten Jahre einen gleichbleibenden Baurechtszins aushandeln.

- **Sanierung der Gehwege beim Augarten Zentrum**

Die Gehwege rund um das Augarten Zentrum sind saniert worden. Sie sind nun auch wieder für Kinderwagen schön zu befahren.

- **Weitere Modernisierung des Fuhrparks**

Ein weiteres Elektrofahrzeug hat seinen Platz in unserem Fuhrpark gefunden. Es wird nun tagtäglich lärm- und emissionsarm auf den Wegen und Plätzen des Augartens anzutreffen sein.

- **Umgebung und Einfriedungen**

Es sind die vielen kleinen Dinge, die massgeblich zu einem guten Gesamteindruck beitragen. Wir haben diverse Arbeiten in der Umgebung ausgeführt, zum Beispiel Ersatz oder Reparatur von Einfriedungen, das Setzen von neuen Abfallkübeln, Reparatur von Bänken usw.

Nach den vergangenen Projekten nun einige Eckdaten zum **Stand des Erneuerungsfonds**:

- **Einnahmen und Ausgaben**

Die Ausgaben im vergangenen Geschäftsjahr beliefen sich auf CHF 447'079.00, mit Einnahmen von CHF 310'120.00. Offen aus dem Geschäftsjahr 2015 ist noch ein Betrag von CHF 15'000.

Stand des Erneuerungsfonds per 30.09.2015:

• Universalkonto	CHF	43'075.03
• Sparkonto	CHF	2'338'852.80
• Darlehen Bewohnerverein Augarten Waldhof 6	CHF	81'734.50
• Reserve Spielplatz / Fuhrpark	CHF	- 30'000.00

Flüssige Mittel und Wertschriften

CHF 2'433'662.33

Rückstellung pro Objekt Zentraler Erneuerungsfonds: 1032 Objekte CHF 2'358.20 / Objekt

- **Beiträge an den Erneuerungsfonds**

Der Beitrag an den Erneuerungsfonds wird auf CHF 480.-- erhöht. Weitere Details dazu sind weiter unten in unserem Ausblick nachzulesen.

AUSBLICK auf die Budgetperiode 2015/2016

Im Zuge der Sanierung der Einstellhallen durch die CS (CS Funds AG, handelnd für CS REF Living-Plus) stellt die BGA die dort durchführenden Abwasserleitungen instand.

Diese Sanierung war eigentlich nicht vorgesehen. Beim Erteilen der Baubewilligung für die Einstellhalle gab es keine Auflagen zur Sanierung des Abwassersystems. Im Rahmen der Risikoanalyse für das Grossprojekt wurden aber auch die ca. 1.5 km Leitungen in die Bestandsaufnahme einbezogen. Endoskopische Untersuchungen der Leitungen durch ein Fachunternehmen haben Risse und Muffenverschiebungen gezeigt. Eine daraufhin durchgeführte Dichtigkeitsprüfung an 2 Teilstücken hat einen klaren Druckabfall gezeigt. Daraus geht hervor, dass die Dichtigkeit der Leitungen die Normen nicht erfüllt.

Das Gesetz gegen Verschmutzung des Grundwassers lässt in solch einer Situation keinen Spielraum. Sobald erkannt wird, dass Abwasserleitungen undicht sind, müssen zwingend Massnahmen ergriffen werden, um dies zu beheben.

Dieser Erkenntnis folgten einige sehr arbeitsintensive Wochen sowohl für die BGA als auch für die Bauherrschaft und Eigentümer der Einstellhalle.

Die nötigen Arbeiten wurden bei Fachfirmen ausgeschrieben und diverse Varianten kalkuliert. Die Leitungen sollen nicht gänzlich ersetzt werden. Die Rohre werden bei der Säule ca. 1 Meter vom Boden abgeschnitten, eine provisorische Ableitung erstellt und daraufhin wird ein Inlining mit Epoxyharz (125 mm Durchmesser) erstellt. Die bisherigen Winkelbögen werden ersetzt. Die Sanierung erstreckt sich je nach Leitung bis zum Hauptstrang der Stadt Rheinfelden oder bis zum nächsten Abwasserschacht.

Zwei Punkte waren ausschlaggebend für den Entschluss, die Sanierung des Abwassers parallel zum Umbau der Einstellhalle mitlaufen zu lassen:

- Bedeutende Kosteneinsparung, da Infrastruktur bereits vor Ort ist und viele der Vorbereitungsarbeiten bereits im Zug der Gesamtanierung geleistet werden (Räumen der Halle, Spitzarbeiten, Erstellen von Staubschutzwänden etc.).
- Die Bereitschaft der CS, ihren Anteil an den Reparaturen (sie trägt als Eigentümerin der Mietwohnungen und diverser Infrastruktur mit mehr als 2/3 der Einlagen in den Erneuerungsfonds bei) direkt zu finanzieren. Die Kosten für diese Sanierung werden aus dem zentralen Erneuerungsfonds bestritten. Dank dieser Direktfinanzierung durch die CS können erfreulicherweise die Sanierungsbeiträge der restlichen Eigentümer über mehrere Jahre verteilt werden. Für die nächsten 3 Jahre wird für diese Eigentümer die Einlage in den Erneuerungsfonds um CHF 180.-- auf CHF 480.-- erhöht. Diese Massnahme wird ausreichen, um die Sanierungskosten zu decken.

Bei dieser Gelegenheit bedanken wir uns ganz herzlich bei der Wincasa AG und den Delegierten hier im Augarten für ihr Engagement. Mit vereinter Hilfe ist es uns gelungen, diese doch sehr grosse und ungeplante Massnahme so effizient und kostenfreundlich zu bewältigen.

Vorerst werden keine weiteren Posten für das Jahr budgetiert.

Betriebsgenossenschaft Augarten
Verwaltungsrat