

Mieter-Zytig

Dezember 2011

Nr. 77

Verwaltung

- 2 Vorwort
- 4 Bericht der Baukommission
- 5 Mietzinsanpassungen
- 6 Neues Wasserversorgungsreglement
- 7 Rückblick Mieterfest
- 8 Dank an unsere Hauswarte

- 9 Öffnungszeiten Rest. Eule

Liegenschafts-Verwaltung

- 10 Zum Gedenken
- 11 Mieterwechsel / Geburt
- 12 Aktuelles aus der Eule
- 13 Strom und Wasser sparen
- 15 Lebensmittel richtig aufbewahren



- 16 Redaktionskommission und Verwaltung

Verwaltung

Sehr geschätzte Mieterinnen und Mieter

Vielleicht fällt es Ihnen auch schwer zu glauben, dass wir nach diesen vielen warmen Herbsttagen bereits wieder in der Adventszeit sind. Die kurzen Tage und das frühe Einnachten weisen jedoch darauf hin, dass Weihnachten und Neujahr näher rücken. Die Adventszeit soll uns Gelegenheit geben, auf ein ereignisreiches Jahr zurückzublicken und mit Familie und Freunden einige fröhliche Stunden zu verbringen.

Nicht Hektik soll unser Tun in den Weihnachtstagen bestimmen, sondern Freiraum und Musse für unsere Liebsten.

Anlässlich der letzten Generalversammlung haben die Genossenschafter mit Gaby Brunner-Haggenmüller ein weiteres Mitglied in die Verwaltung der BGP gewählt. Mit der Funktion als Protokollführerin hat sie eine wichtige Aufgabe übernommen. Frau Silvia Bolliger befasst sich zukünftig mit dem Internen Kontrollsystem (IKS) unserer Genossenschaft.

Gerne benütze ich die Gelegenheit, allen meinen Vorstandkolleginnen und Vorstandskollegen für ihre grosse Arbeit zu Gunsten der Baugenossenschaft Pilatus zu danken. Ebenso gilt der Dank den beiden Mitarbeiterinnen der Administration und den verschiedenen Hauswartverantwortlichen.

Anlässlich der ordentlichen Vorstandssitzungen haben wir uns in diesem Jahr nebst organisatorischen und finanzpolitischen Themen auch mit den Sanierungsarbeiten am Pilatusring und an der Steinenstrasse befasst.

Wie jedes Jahr benützte der Vorstand die Gelegenheit, anlässlich einer Klausur im November über aktuelle Themen sowie die mittel- und langfristige Entwicklung der BGP zu diskutieren. Sehr intensiv haben wir uns über ein mögliches Bauprogramm 2012 bis 2019 unterhalten. Mit grossem Interesse verfolgen wir auch die Entwicklung des Ortskerns Nord (zwischen Migros und Oberstufenschulhaus). Anlässlich verschiedener Gespräche mit der Gemeinde Horw haben wir unsere Absicht, im Zentrum von Horw einige Dutzend altersgerechte Wohnungen zu erstellen, bekräftigt. Mit der Realisierung dieser Bauten an der Allmendstrasse können wir unser Angebot an Kleinwohnungen erweitern und unser Engagement für den sozialen Wohnungsbau bestärken.

Sehr geehrte Mieterinnen und Mieter, im Namen der Verwaltung und der Administration wünsche ich Ihnen ruhige und besinnliche Stunden im Kreise Ihrer Lieben.

Frohe Weihnachten und alles Gute im Neuen Jahr

Baugenossenschaft Pilatus Horw
Der Präsident: Gianmarco Helfenstein

*Will das Glück nach seinem Sinn
Dir was Gutes schenken,
sage Dank und nimm es hin
ohne viel Bedenken.
Jede Gabe sei begrüsst,
doch vor allen Dingen:
Das, worum Du Dich bemühst,
möge Dir gelingen.*



Wilhelm Busch

Bericht der Baukommission

Bautätigkeit im letzten Halbjahr

Nach dem Fensterersatz in den Häusern Steinenstrasse 23 und 25 haben wir im zweiten Halbjahr 2011 bei den eigentlichen Bauarbeiten eine etwas ruhigere Phase erlebt. Gemäss Mehrjahresplan war dieses „Zwischenjahr“ vor allem für die Detailplanung der nächsten Jahre reserviert. So gab es diversen Planungs- und Besprechungsaufwand für die Sanierung des Hauses Pilatusring 13/15, für das Ladenlokal an der Steinenstrasse 23 und für die geplanten Neubauten im Ortskern.

Etwas Sorge bereitet der BK und der Verwaltung der Sanierungsaufwand, der jeweils nach Mieterkündigungen ansteht. So mussten wir z.B. dieses Jahr eine Wohnung mit einem Aufwand von gegen Fr. 100'000.- sanieren. Davon musste die Baugenossenschaft Pilatus ca. 60% übernehmen (wertvermehrende Investitionen und Übernahme der Kosten oder Teilkosten nach Ablauf der Lebensdauer). Der restliche Aufwand wurde dem Mieter in Rechnung gestellt.

Aussicht auf Bautätigkeiten 2012

Wie schon früher erwähnt, werden wir anfangs Jahr mit dem Bauvorhaben "Anbau Balkone und Sanierung Gebäudehülle Pilatusring 13/15" starten. Die Baubewilligung wurde erteilt, sodass der Realisierung nun nichts mehr im Wege steht. Durch diesen frühen Baubeginn werden die Mieter und Mieterinnen bereits im Sommer 2012 in den Genuss eines grösseren und zum Verweilen einladenden Balkons gelangen. Wir hoffen auf einen reibungslosen und unfallfreien Bauablauf.

Geplant sind im nächsten Jahr auch die Lifteinbauten in den Häusern Altsagenring 7 und 9. Nach der Detailplanung werden wir dieses Vorhaben nochmals bezüglich Kosten überprüfen. Sind die Kosten im Rahmen der bereits getätigten Kostenschätzung, wird dieses Bauvorhaben im Sommer 2012 in Angriff genommen.

Noch offen ist, ob die Gemeinde Horw das leer stehende Ladenlokal an der Steinenstrasse 23 für einen zusätzlichen Kindergarten nutzen

will. Ist dies der Fall, muss ein grösserer Umbau getätigt werden. Bis zum neuen Schuljahr müsste dieser Raum bezugsbereit sein.

Gemäss Mehrjahresplan investieren wir im Jahr 2012 in unsere Bauten im Rahmen des ausserordentlichen Unterhalts ca. Fr. 2.6 Mio.

Überbauung Ortskern, Allmendstrasse

Mit diesem Vorhaben haben wir uns in diesem Jahr intensiv auseinandergesetzt. Wir haben der Gemeinde Horw einen Vorschlag unterbreitet wie dieses Bauvorhaben, auf unsere Verhältnisse und Tragbarkeit angepasst, realisiert werden könnte. Eine Risikoanalyse zeigt, dass wir mit diesem Vorschlag bezahlbare Wohnungen realisieren könnten. Es ist anzunehmen, dass Anfang nächsten Jahres die Weichen dazu gestellt werden und wir das weitere Vorgehen und den zeitlichen Ablauf abschätzen können.

Toni Rölli



Mietzinsanpassungen

AG/ Der Referenzzinssatz des BWO bleibt bis auf Weiteres unverändert bei 2.75%. Nachdem auch der Index keine grossen Sprünge gemacht hat, hat die Verwaltung beschlossen, für das Jahr 2012 keine generelle Mietzinsanpassungen vorzunehmen, es sei denn, der Referenzzinssatz wird noch vor Jahresende geändert. In diesem Falle wäre eine Mietzinsanpassung im Laufe des Jahres 2012 zu erwarten.

Bei den Liegenschaften mit grösseren Sanierungsmassnahmen werden die Mietzinsen im Umfang des Mehrwertes angehoben. Da jedoch der Mehrnutzen nicht auf Franken und Rappen berechnet werden kann, wird die Hälfte des investierten Kapitals als wertvermehrende Investition auf die Mietzinsen angerechnet. Nach den Erfahrungen mit den abgeschlossenen Sanierungen bei den Liegenschaften Pilatusring 19 und 17 muss mit einem Mietzinsaufschlag von 10% bis max. 20% gerechnet werden.

Die bisherigen Sanierungsmassnahmen haben sich bewährt. Den Mietern steht eine grosszügige Balkonerweiterung mit komfortabler Beschattung zur Verfügung. Auch das Aussehen des Gebäudes und die übrigen Anpassungen im Treppenhaus und in den Wohnungen finden grossen Anklang. Wir haben bislang nur rühmliche Äusserungen gehört.

Neues Wasserversorgungsreglement der Gemeinde Horw

Der Einwohnerrat der Gemeinde Horw hat im Mai 2010 ein neues Reglement für die Wasserversorgung und die Siedlungsentwässerung genehmigt.

Mit dem neuen Reglement wird neu neben der verbrauchsabhängigen Wassergebühr auch eine Grundgebühr, basierend auf den Grundstücksflächen, erhoben. Die Mehrkosten betragen um die Fr. 20'000.-- aufgeteilt auf die Liegenschaften.

Nach diversen Abklärungen bei der Gemeinde und bei Rechtsvertretern, sowie unter Berücksichtigung der separaten Flächenberechnung der Gemeinde hat die Verwaltung die Frage der Belastung über die Heiz- und Nebenkostenabrechnung an die Mieter diskutiert. Aufgrund der schwierigen Flächenaufteilung hat die Verwaltung nun beschlossen, diese Gebühren bis auf weiteres zu übernehmen. Eine Änderung, bzw. Überwälzung an die Mieter zu einem späteren Zeitpunkt behält sie sich jedoch vor.

Rückblick Mieterfest

Janine Studhalter, Fabian Sigrist, Martin Lang, Florian Sigrist, Kevin Studhalter und Markus Sigrist. Dies ist das neue OK des Mieterfestes.

Zu unserer Premiere wurden wir gleich mal von Petrus auf die Probe gestellt. Trotz orkanartiger Windböen und Gewittern, verbunden mit einem Temperatursturz am Vorabend, hatten wir am Festtag keinen Regen. Lediglich der Aufbau des Festzeltes musste auf den Samstag verschoben werden.

Pünktlich um 15 Uhr konnte unter der Leitung von Janine Studhalter mit dem Spielnachmittag begonnen werden.

Um 17 Uhr war es soweit. Der von Pfarrer Hofstetter geleitete Steinmattli-Gottesdienst wurde in unserem Festzelt abgehalten. Das nicht alltägliche Ambiente machte diesen Gottesdienst zu etwas Besonderem.

Im Anschluss daran setzte dann der Ansturm auf die Küche ein. Unsere gesamte Crew war stark gefordert, bis alle hungrigen und durstigen Kehlen gestillt waren.

Das nächste Highlight war dem Spiel gewidmet. Glücksraddrehen war angesagt. Viele glückliche Gewinner konnten ihre gewonnenen Preise bei uns abholen.

Die Baugenossenschaft spendierte grosszügigerweise noch eine Gratiskaffeerunde, welche ausgezeichnet zu dem in der Zwischenzeit aufgebauten Kuchenbuffet passte.

Ein ganz herzliches Dankeschön noch mal für die Kaffeerunde. Es wurde noch der eine oder andere Schlummerbecher getrunken, bevor dann um Mitternacht endgültig die Lichter ausgingen und wir uns ans Aufräumen machten.

Ich möchte mich ganz herzlich bei allen Festbesuchern für ihr Erscheinen bedanken. Das war super, dass ihr so zahlreich erschienen seid.

Ebenso möchte ich meinem OK und allen Helferinnen und Helfern ganz herzlich für die geleistete Arbeit danken, so macht's richtig Freude, Danke.

Peter Merz



Dank an unsere

Hauswartinnen und Hauswarte

EM. Wir möchten die Zeit um den bevorstehenden Jahreswechsel nutzen, um unseren Hauswartinnen und Hauswarten für ihre wertvollen Dienste und Einsätze im abgelaufenen Jahre herzlich zu danken. Durch ihre Tätigkeiten tragen sie zu einem guten Wohlbefinden unserer Mieterinnen und Mieter im Hause und in ihren Wohnungen bei.

Wir wünschen allen frohe Festtage und alles Gute zum Jahreswechsel.



ÖFFNUNGSZEITEN Weihnachten / Neujahr

Samstag	24. Dezember	2011	10.00 bis 17.00
Sonntag	25. Dezember	2011	10.00 bis 23.00
Montag	26. Dezember	2011	10.00 bis 18.00
Dienstag	27. Dezember	2011	08.15 bis 23.30
Mittwoch	28. Dezember	2011	08.15 bis 23.30
Donnerstag	29. Dezember	2011	08.15 bis 23.30
Freitag	30. Dezember	2011	08.15 bis 23.30
Samstag	31. Dezember	2011	08.15 bis 17.00
Sonntag	01. Januar	2012	Geschlossen
Montag	02. Januar	2012	Geschlossen



Wir möchten uns für Ihre Treue, die Sie uns im 2011
 entgegengebracht haben, ganz herzlich bedanken
 und wünschen Ihnen

**FROHE FESTTAGE
 UND
 A GUETA RUTSCH INS**



**** **2012** ****

Liegenschafts-Verwaltung

Zum Gedenken

Annemarie Erni

Pilatusring 17

12. August 1945 -18. September 2011



Am 26. September 2011 begleitete eine grosse Trauergemeinschaft unsere langjährige Mieterin Frau Annemarie Erni auf ihrem letzten Gang. Frau Erni lebte seit 1973 in der Liegenschaft Pilatusring 17.

Der ganzen Trauerfamilie sprechen wir unser tiefempfundenes Beileid aus. Wir werden Frau Annemarie Erni ein ehrendes Andenken bewahren.



Mieter-Wechsel vom 1.7. – 31.12.2011

Wir wünschen allen weggezogenen Mieterinnen und Mietern für die Zukunft nur das Beste.

D. u. K. Tran-Nguyen	Altsagenring 9
M. Krüger	Pilatusring 13
E. Schmidlin	Grisigenstrasse 1
S. Hentschel	Zumhofstrasse 19
G. und Ch. Koller-Barmettler	Technikumstr. 10
EAWAG	Technikumstr. 10

Wir freuen uns, folgende Mieterinnen und Mieter bei uns begrüßen zu dürfen.

A. und Y. Léchenne	Altsagenring 3
S. und P. und U. Boschung	Altsagenring 9
E. Schmidlin	Pilatusring 13
H. Herren	Pilatusring 17
D. und K. Tran-Nguyen	Steinenstrasse 23
X. Wallimann	Grisigenstrasse 1
M. Mongella	Zumhofstrasse 19

Geburten



07.07.2011 Noe Habermacher Technikumstr. 13

Der kleinen Erdenbürgerin, ihrem Brüderchen und den stolzen Eltern wünschen wir für die Zukunft alles Liebe.

Aktuelles aus der Eule

10. - 28. Januar Fondue – Käsespezialitäten

28. Januar Musik mit Frantastisch



01.- 25. Feb. Rösti - Plausch

25. Feb. Musik mit Antonio Longariello



01. - 31. März Cordon – Bleu Zeit

31. März Musik mit Trio Joe Thalmann



02. - 28. April Tessiner Spezialitäten

28. April Musik mit Dopo Lavoro



01. - 26. Mai Pasta Festival

26. Mai Musik mit Jost Käslin



01. - 30. Juni Spanische Spezialitäten

30. Juni Musik mit ????????????



**Wir freuen uns, Sie bald in der Eule zu begrüßen.
 Reservationen Tel. 041 340 35 75**

Frohe Festtage und alles Gute im 2012!



Wünscht Ihnen Erika Welten-Lüscher
EW-Cosmetics, Technikumstrasse 14

Neu ab Januar 2012: **Nordic Walking Kurse!**
Anmeldung und Auskunft: 041 342 01 75
ew-cosmetics@gmx.ch

Strom und Wasser sparen

Empfehlungen der CKW und des Bundesamtes für Energie

Kochen immer mit Deckel	spart mind. 10% Strom
Uebener Pfannenboden? Gratis bei CKW ausebnen lassen	spart bis 50% Strom www.ckw.ch/pfanne
Wasser mit Wasserkocher statt mit Pfanne erhitzen	spart ca. 60% Zeit und Strom
Kaffeemaschine erst kurz vor Gebrauch einschalten – anschliessend gleich wie- der ausschalten	spart bis 50 kWh Strom oder Fr. 10.- im Jahr
Wohnzimmer auf max. 20°, Schlafzimmer auf 16° C heizen	spart 6% Heizenergie pro Grad weniger

keine Vorhänge, Möbel oder andere Gegenstände vor den warmen Heizkörper

spart ca. 3 % Heizkosten

Beim Lüften Fenster nur kurz, aber ganz öffnen

Frischlufte garantiert – Wohnung warm
Gekippte Fenster: Wärme weg –
Frischlufte bleibt draussen

Volle Waschmaschine, keine Vorwäsche, mit 30° oder 40° C waschen

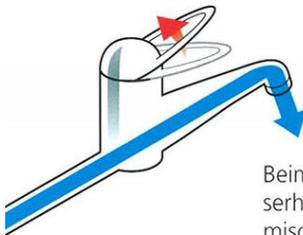
spart 5 bis 8 Liter Wasser und ca. 0,5 kWh Strom pro Waschgang

Duschen statt baden

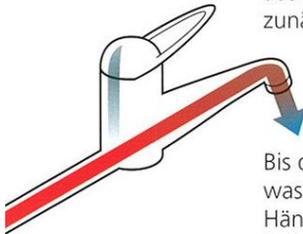
spart ca. 70 Liter Wasser oder 65 Rp. pro Dusche

Niemand im Raum? Licht aus

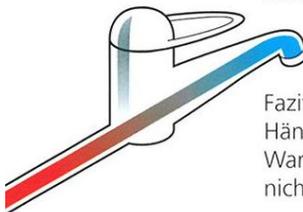
lohnt sich immer – auch bei kurzer Brenndauer



Beim Öffnen des Warmwasserhahns oder des Einhebelmischers in Mittelstellung zum Händewaschen fließt aus der Warmwasserleitung zunächst kaltes Wasser.



Bis das nachfließende Warmwasser Sie erreicht, sind Ihre Hände bereits sauber. Das aufgeheizte Warmwasser kühlt ungebraucht in der Warmwasserleitung wieder aus.



Fazit: Sie zahlen bei jedem Händewaschen ca. 1,5 l Warmwasser, das Ihnen gar nichts nützt.

Lebensmittel richtig aufbewahren



- 1 Milchprodukte, Fertigspeisen, Backwaren und Resten**
In die oberen Regale gehören Milch, Joghurt, Frischkäse, Kuchen, Essresten und geräucherte Fleischwaren.
- 2 Eier, Butter, Abgepacktes**
Weil sie nur sehr leicht gekühlt sein müssen, passen sie am besten in die oberen Türfächer.
- 3 Fleisch und Fisch**
Frisches Fleisch, Fisch und alle Halbkonserven mit dem Hinweis «Kühl lagern» gehören an den kältesten Ort (vom Gefrierfach abgesehen), nämlich direkt über die Abstellplatte der Gemüseschubladen. Ist der Kühlschrank mit der 0°C-Zone ausgestattet, ist dies der ideale Ort für die Lagerung von Fisch und Fleisch.
- 4 Obst, Gemüse und Salat**
In den Gemüseschalen, wo es wärmer ist, sind Obst, Gemüse und Salat gut aufgehoben.
- 5 Getränke**
Getränke gehören in die Türabteile, wenn sie nur leicht gekühlt werden sollen.
- 6 Gefrierfach**
Ist mit einer Temperatur von -18 °C oder kälter geeignet für die Lagerung von bereits gefrorenen Lebensmitteln sowie zum Einfrieren von Frischwaren.

Redaktionskommission

Mitglieder Erwin Marbach Schöneggstrasse 18
Edith Zehnder Grisigenstrasse 1

Verwaltung



Präsident Gianmarco Helfenstein Grisigenstrasse 32

Mitglieder Adriano Gervasi Pilatusring 11
Daniel Hofstetter Ziegelweg 4, Hergiswil
Erwin Marbach Schöneggstrasse 18
Toni Rölli Grisigenstrasse 29
Silvia Bolliger Technikumstrasse 13
Gaby Brunner Hans-Reinhard-Str. 9

Baugenossenschaft Pilatus Horw Steinenstrasse 23 Postfach 6048 Horw

Tel. 041 340 18 13 Fax 041 340 18 09

www.bgpilatushorw.ch / info@bgpilatushorw.ch