

BIWOG *info*

Ausgabe: November 2007

Edition : novembre 2007

Infos vom Vorstand

Weiterbildung

In Zusammenarbeit mit der BIWOG führte der SVW (Schweizerischen Verband für Wohnungswesen) eine Weiterbildung in unserer Genossenschaft durch.

Thema

Nachhaltigkeit beim Sanieren von denkmalgeschützten Bauten

Teilnehmer

22 Interessierte von Genossenschaften der Berner Region



Anhand von Beispielen an den von Eduard Lanz dazumals erstellten und heute unter Denkmal gesetzten Häusern, erläuterten Architekt Herr Joliat und Präsident Herr Studer die Besonderheiten bei den Sanierungen von diesen geschichtsträchtigen Bauten. Auch mit hohen kantonalen Auflagen können qualitative Renovationen zum Erhalt der Gebäude durchgeführt werden. Herr Gfeller vom Stadtmarketing Biel stellte den Bieler Immo Check vor. Mit dieser kostengünstigen Untersuchung durch Spezialisten erhalte man eine

Erläuterung des Zustandes der Gebäude mit Sanierungsvorschlag. Der theoretische Teil wurde mit einer Besichtigung am Dählenweg untermauert. Es konnte eine Wohnung im Urzustand, eine Wohnung in der Sanierungsphase und eine Wohnung im Endzustand gezeigt werden. Erfahrungen und Adressen wurden dann bei dem nachfolgenden Apéro ausgetauscht.

Neue Dokumentation

Nach der positiven Abstimmung an der Generalversammlung vom Juni 2007 hat der Vorstand die folgende Dokumente, in einem BIWOG Ordner zusammengefasst:

- die Statuten
- das Vermietungs- und Organisationsreglement
- Mietvertrag
- Allgemeine Bestimmungen

Dieser wird Ihnen in den nächsten Tagen ausgehändigt. Diese Unterlagen dienen nun als Basis für eine klare und gerechte Führung der Genossenschaft. Der Vorstand wird diese Regelung konsequent durchsetzen. Lesen Sie die Dokumentation durch und machen Sie sich über die entsprechenden Artikel Klarheit.

Wir freuen uns auf eine freundliche Nachbarschaft und gute Zusammenarbeit.



Kommissionen

Für die an der Generalversammlung gutgeheissenen Kommissionen resp. Arbeitsgruppen haben sich interne und externe Personen gemeldet. Folgende Personen engagieren sich für die BIWOG.

Finanzkommission

Frau Monique Villars (Leitung)
Herr Dominique Strobel
Herr Vincent Studer

Baukommission

Herr Vincent Studer (Leitung)
Herr Beat Fahrni
Frau Nandita Boger
Herr Urban Kofmel

Siedlungskommission

Herr Thomas Bachmann (Leitung)
Frau Barbara Widmer
Frau Pia Niklaus

Wir danken den Teilnehmerinnen für die Unterstützung.

Für die Siedlungskommission suchen wir immer noch weitere Kommissionsmitglieder/innen. Personen aus den Siedlungen Champagne, Sonnhalde/Falbringen und Waldrain sind gesucht. Eine Auswahl folgender interessanten Arbeiten in einem aufgestellten Team warten auf Sie:

- Organisierung von Anlässe und Versammlungen nach den Bedürfnissen der Bewohnerinnen
- Unterstützung bei den sozialen Aufgaben (Begrüssung der Neuzuzügerinnen, Krankenbesuche, Nachbarschaftshilfe, etc.)
- Entgegennahme der Anliegen der Bewohnerinnen oder Verweise an die zuständige Stelle
- Übernahme der Verwaltung der Gemeinschaftsräume und Mobiliar

- Förderung der gegenseitigen Verbindung zwischen Genossenschafterin und dem Vorstand
- Vorstellung der Wohnungen an Interessentinnen und Unterstützung bei Wohnungsabnahmen bzw. -übergaben

Arbeiten, die von den Mieterinnen auszuführen sind

Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass Arbeiten im Haus, wie Malerarbeiten, durch die Mieterinnen nicht erlaubt sind.

Vor allem beim Umzug und in den renovierten Häuser oder Wohnungen, möchten Sie nicht die Löcher übermalen oder Flecken an den Wänden reinigen. Informieren Sie hierzu das Sekretariat. Die Fachleute werden sich diesen Angelegenheiten annehmen.

Ausbesserungen von Fehlern der Mieter sind sehr teuer. 5 bis 6 mal teurer als eine Arbeit, die direkt von Fachleuten ausgeführt wird.

Wir erinnern daran, dass die Kosten für die Sanierung von nicht bewilligten Arbeiten in Zukunft den Mieterinnen in Rechnung gestellt.

Heizung Heizöltanks

Sie haben es alle gelesen - der Preis pro Barrel Öl wird regelmässig erhöht. Dies ist ein langfristiger Trend. Wir haben noch einige Gebäude, die mit Öl beheizt werden.

Wir sind bestrebt, das Heizöl antizyklisch zu den besten Marktpreisen einzukaufen.

Trotzdem können wir es nicht vermeiden, dass die Mieterinnen in den entsprechenden Häusern mit einer Erhöhung der Nebenkosten rechnen müssen.

Langfristig werden wir die Ölheizungen durch alternative Heiztechnologien ersetzen.

Tag der offenen Tür

Ende Oktober öffneten wir die Türen eines vollständig sanierten Reiheneinfamilienhaus für die Anwohnerinnen der Champagne. Viele Interessierte verliessen diesen Anlass mit einem positiven Eindruck. Der Vorstand wird in der Zukunft solche Besichtigungen für die ganze Genossenschaft organisieren. Somit können Sie sich einen Überblick über die Sanierungsarbeiten, sowie der Erhaltung des kulturellen Erbes der Genossenschaft machen.

Sparsamer heizen

Bereits hat die Heizsaison begonnen und vielerorts regeln die modernen Thermostatventile die Heizungen. Ein Sensor registriert, wenn sich die Temperatur im Raum verändert, und passt die Heizleistung ohne Zutun von Menschen automatisch. Zudem kann der Thermostat jedes Heizkörpers auf die gewünschte Temperatur eingestellt werden, also im Bad beispielsweise 22 Grad, im Schlafzimmer hingegen nur 18 Grad.

Beim Lüften der Wohnung dagegen wird der Mensch aktiv. Hierzu sind einige Regeln zu beachten. Bitte nehmen Sie die anschliessenden Punkte zur Kenntnis. Somit können Sie Heizkosten sparen und haben dennoch sauerstoffreichen Raum.

Agenda

Eintritte

- 01.07.07 Hofmann Heike
Waldrainstrasse 54
- 01.07.07 Brawand Christian + Susanne
Waldrainstrasse 56
- 01.10.07 Burkhard Thierry und Sarah,
Sonnhalde 2
- 01.11.07 Balmer Marc + Daniela
Champagnealle 17

Austritte

Peter Tobler, Sonnhalde 16
Doris Hügli, Sonnhalde 2
Etter Urs Dählenweg 26
Bieri Elsa, Waldrainstrasse 61
Fritz Thomet, Sonnhalde 4

Vermählung

Geburten

- Juli 07 Sohn Damyan von Gossin/Haenni
Dählenweg 38
- 13.10.07 Sohn Silas von Felber/Nussbaum
Waldeggweg 6

Verstorbene

- Juli 07 Racheter André, Dählenweg 38
- 17.08.07 Délez André, Waldrainstrasse 61
- 21.09.07 Fiechter Gertrud, Falbringen 41

Suche

Vorstand sucht Genossenschafterinnen aus den Siedlungen Champagne, Waldrain und Sonnhalde/Falbringen für Siedlungskommission. Bitte im Sekretariat melden.

Biete

Vorstand bietet interessante Tätigkeit in der Siedlungskommission

Richtig Heizen und Lüften

1. Nicht die Dauer, sondern die Art des Lüftens sind wichtig
2. Lüften Sie morgens alle Räume, insbesondere die Nassräume Ihrer Wohnung 5 bis 10 Minuten bei weit geöffneten Fenstern
3. Je kälter es draussen ist, desto mehr muss gelüftet werden
4. Auch bei Regen- Nebel- oder Schneewetter ist die Luft von draussen trockener, als die Luft in der Wohnung
5. Einmal täglich lüften genügt nicht. Morgens, nachmittags und Abends vor dem Schlafengehen kurz, aber kräftig die Wohnung lüften
6. Die empfohlene Temperatur in den Räumen während der Heizperiode liegt zwischen 19 und 21 C
7. Grössere Temperaturdifferenzen zwischen den einzelnen Zimmern sind zu vermeiden, da keine wesentlichen Heizkosten eingespart werden
8. Die Heizung auch bei Abwesenheit nie ganz abstellen. Ständiges Wiederaufheizen ist teurer, als die Temperatur konstant zu halten
9. Bei neuen, besonders dichten Isolierglasfenstern häufiger lüften als früher. Es wird zwar Heizenergie gespart, aber es bleibt mehr Feuchtigkeit in der Wohnung gefangen: Schimmelgefahr
10. Kippfenster nur im Sommer benutzen. Diese Art von Lüften ist wirkungslos gegen Feuchtigkeit und verschwendet viel Heizenergie

	17°C
	20°C
	22°C

Wie warm sollte eine Wohnung geheizt werden
Aus Erfahrung empfehlen sich folgende Danfoss-
Richtwerte für eine ideale Raumtemperatur

Schlafräume	16 bis 18 C	Reglerstufe 2
Wohnräume	20 bis 21 C	Reglerstufe 3
Bad	22 C	Reglerstufe 4

Falsch



Im Winter ist Dauerlüften in Kippstellung falsch

Kalte, trockene Luft kann nur schwach einströmen, bleibt unter dem Fenster liegen. An den ausgekühlten Wänden kann sich Schimmel bilden.

Zudem geht so viel Heizenergie verloren

Kippfester nur im Sommer benutzen

Richtig



Im Winter sollten die Fenster kurz aber vollständig geöffnet werden

Kalte, trockene Luft kann kräftig einströmen und so die warme, feuchte Luft nach draussen verdrängen.

Fensterflügel besonders während der Heizperiode weit öffnen, kurz und kräftig lüften

Wichtig

Wenn möglich gegenüberliegende Fenster gleichzeitig öffnen, so entsteht eine sogenannte Stosslüftung. Warme, feuchte Luft wird besonders kraftvoll und schnell aus dem feuchten Raum verdrängt

Kondenswasser und Fenster



Was soll man unternehmen, wenn sich Kondenswasser auf der Fensterinnenseite bildet?

Kondenswasser auf der Innenscheibe kann sich gelegentlich bei Isolierglasfenstern bilden. Dies ist ein Indiz für gute Fenster, aber gleichzeitig ein Anzeichen, dass die Raumluft zu feucht ist. **Also dringend Fenster regelmässig öffnen**

Kondenswasser und Wände



Warum bildet sich hinter dem Schrank Kondenswasser?

In Wandecken, Nischen und an Oberflächen von Aussenwänden mit eng anstehenden Möbeln kann durch ungenügende Luftzirkulation eine Abkühlung und somit Kondenswasser entstehen.

Deshalb: Fenster öffnen und Möbel nicht ganz an die Wand stellen

Info du comité

Formation continue

En collaboration avec la BIWOG, l'ASH (Association suisse pour le logement) a organisé un cours de formation continue dans notre coopérative.

Sujet

Développement durable et rénovation de bâtiments sous protection.

Participants

22 personnes membres des coopératives de la région.



Au moyen d'exemples de bâtiments construits autrefois par Eduard Lanz et qui aujourd'hui sont sous protection, l'architecte M. Joliat et M. Studer, Président, ont explicité les particularités de l'assainissement de ces édifices protégés. En outre, même avec de strictes conditions posées par le canton, nous pouvons conduire des rénovations de qualité en conservant et améliorant la valeur du patrimoine. M. Gfeller responsable du Marketing de la Ville de Bienne a présenté " l'Immocheck ". Grâce à cette analyse globale d'un immeuble, par des spécialistes, il est possible d'obtenir un état détaillé des

bâtiments ainsi que des propositions d'assainissement et de valorisation du bien-fond.

La partie théorique a été suivie d'une visite au Chemin des Pins. On a pu y voir une maison dans son état originel de 1930, une maison en phase d'assainissement et une maison terminée. Lors de l'apéritif, expériences et adresses ont été échangées.

Nouvelle documentation

Suite au vote de l'Assemblée Générale du mois de juin 2007, le Comité a organisé un classeur BIWOG avec les documents suivants:

- Les statuts
- Les règlements de location et d'organisation
- Contrat de bail
- Conditions générales

Il vous parviendra dans les prochains jours. Ces documents servent désormais de base à une gestion claire et équitable de la coopérative. Le Comité va appliquer cette réglementation de manière conséquente. Lisez la documentation et si nécessaire demandez encore des éclaircissements.

Nous nous réjouissons d'une bonne collaboration et d'une vie en bon voisinage.



Commissions

L'Assemblée Générale a aussi approuvée la création de commissions composées de personnes de la coopérative ou d'externes. Les personnes suivantes s'engagent pour la BIWOG.

Commission des finances

Mme Monique Villars (responsable)
M. Dominique Strobel
M. Vincent Studer

Commission de construction

M. Vincent Studer (responsable)
M. Beat Fahrni
Mme Nandita Boger
M. Urban Kofmel

Commission des lotissements

M. Thomas Bachmann (responsable)
Mme Barbara Widmer
Mme Pia Niklaus

Nous tenons à remercier les participantes pour leur soutien.

Pour la commission des lotissements, nous cherchons encore et toujours d'autres participantes. Surtout des personnes en provenance des lotissements de Champagne, Sonnhalde / Falbringen et Crêt du Bois. Les intéressants travaux suivants, exécutés en équipe, vous attendent:

- Organisation de manifestations et de réunions selon les besoins des habitants
- Appui aux missions sociales de la coopérative (salutations des nouveaux locataires, visites auprès des personnes malades, aide au voisinage, etc)

- Transmission des préoccupations des habitants au comité ou vice-versa
- Reprise de la gestion des locaux communs et du matériel
- Promotion de la compréhension mutuelle entre coopérateur et le Comité
- Présentation des logements aux personnes intéressées et aide au secrétariat à la remise ou la reprise d'un appartement.

Travaux effectués par les locataires

Nous vous rappelons que les travaux (p.ex. peinture) effectués dans les maisons par les locataires ne sont pas permis.

Surtout lors de déménagement et dans les maisons ou appartements rénovés, ne rebouchez pas les petits trous, ne nettoyez pas une tache contre un mur. Informez le secrétariat. Les professionnels s'en occupent! Corriger les erreurs des locataires coûtent très chers. 5 à 6 fois plus cher qu'un travail effectué directement par le professionnel.

Nous rappelons aussi que les coûts de remise en état, suite à des travaux non conformes seront à l'avenir facturés au locataire.

Chauffage à mazout

Vous avez tous lu que le prix du baril augmente. C'est un trend à long terme.

Nous avons encore quelques immeubles qui sont chauffés avec de l'huile.

Nous cherchons à acheter le mazout aux prix les meilleurs marchés. Malgré tout, les locataires de ces immeubles doivent s'attendre à une augmentation des charges annexes au loyer.

Avec le temps, selon l'âge des installations de chauffage, nous les remplacerons par d'autres technologies.

Portes ouvertes

Fin octobre, nous avons présenté aux habitants de la Champagne une maison du quartier totalement assainie. Le comité va dans le futur, à nouveau organiser de telles portes ouvertes pour toute la coopérative. Vous pourrez, ainsi, si vous êtes intéressé, vous faire une idée des travaux d'assainissement que nous menons pour conserver la valeur du patrimoine de la coopérative.

Comment se chauffer malin

La saison de chauffage a déjà commencé. Nos nombreux équipements modernes permettent de régler, grâce aux vannes thermostatiques, la température des pièces. Un capteur enregistre les changements de température dans un espace donné. L'adaptation de la puissance de chauffage se fait automatiquement, sans intervention aucune. Le thermostat de chaque radiateur permet de régler la température de chaque pièce, par exemple 22 degrés dans la salle de bains, ou seulement 18 degrés dans la chambre à coucher.

En revanche, pour l'aération de l'appartement, le locataire doit être actif. Dans ce domaine, quelques règles sont à respecter. Nous vous prions d'être attentif aux points suivants:

Ainsi, il vous sera possible d'économiser sur les coûts de chauffage, tout en ayant un appartement riche en oxygène.

Agenda

Entrée

- 01.07.07 Hofmann Heike
Waldrainstrasse 54
- 01.07.07 Brawand Christian + Susanne
Waldrainstrasse 56
- 01.10.07 Burkhard Thierry und Sarah,
Sonnhalde 2
- 01.11.07 Balmer Marc + Daniela
Champagnealle 17

Sortie

Peter Tobler, Sonnhalde 16
Doris Hügli, Sonnhalde 2
Etter Urs Chemin des Pins 26
Bieri Elsa, Waldrainstrasse 61
Fritz Thomet, Sonnhalde 4

Mariage

Naissances

- Juillet 07 Damyan, fils de Gossin/Haenni,
Chemin des Pins 38
- 13.10.07 Silas, fils de Felber/Nussbaum
Waldeggweg 6

Décédé

- Juillet 07 Racheter André,
Chemin des Pins 38
- 17.08.07 Délez André, Waldrainstrasse 61
- 21.09.07 Fiechter Gertrud, Falbringen 41

Cherche

Le comité recherche des personnes des lotissements Champagne, Waldrain et Sonnhalde/Falbringen pour la commission des lotissements. Veuillez s.v.p inscrire vous au secrétariat.

Offre

Le comité offre un travail intéressant dans la commission des lotissements.

Chauffer et aérer correctement, ce n'est pas compliqué

1. Ce n'est pas la durée, mais la façon d'aérer qui est importante
2. Aérer chaque matin toutes les pièces, les fenêtres grandes ouvertes, particulièrement les salles de bain, pendant 5 à 10 minutes,
3. Plus il fait froid dehors, plus il est nécessaire d'aérer
4. Par temps de pluie, de brouillard ou de neige, l'air extérieur est plus sec que l'air à l'intérieur des appartements
5. Aérer une fois par jour ne suffit pas. Le matin, l'après-midi et le soir avant d'aller se coucher, il faut aérer brièvement mais de façon vigoureuse l'appartement
6. La température recommandée, pendant la période de chauffage, dans les différentes pièces, doit être comprise entre 19 et 21 C
7. Les grandes variations de températures entre les pièces sont à éviter, car elles ne permettent pas d'économiser sur les coûts de chauffage
8. En cas d'absence, il ne faut jamais arrêter entièrement le chauffage. Les remises à température sont plus chères que de garder la température constante
9. Nos fenêtres avec verre isolant sont particulièrement étanches et demandent qu'on aère plus que par le passé. L'isolation permet d'économiser le chauffage, mais l'humidité s'accumule beaucoup plus dans les appartements, avec un danger de voir apparaître des moisissures
10. Les fenêtres impostes ne doivent être utilisées qu'en été. Cette façon d'aérer est sans effet pour supprimer l'humidité et gaspille largement l'énergie de chauffage

	17°C
	20°C
	22°C

Quelle est la bonne température?

Selon l'expérience, les températures idéales des différentes pièces sont les suivantes (ainsi que le réglage Danfoss)

chambres à coucher	16 à 18 C	réglage sur 2
salon, cuisine	20 à 21 C	réglage sur 3
bain	22 C	réglage sur 4

Faux



En hiver, il est faux d'utiliser les impostes

L'air froid et sec ne peut que difficilement entrer. Il reste juste sous la fenêtre. Contre les parois refroidies se forment alors des moisissures.

En plus énormément d'énergie est gaspillée et perdue

Les impostes ne s'utilisent qu'en été

Juste



En hiver, les fenêtres doivent être brièvement entièrement ouvertes

L'air froid et sec peut ainsi entrer vigoureusement et l'air chaud et humide peut être chassé à l'extérieur. En hiver, il est particulièrement important d'ouvrir largement les fenêtres et aérer brièvement et vigoureusement les pièces.

Important

Si possible, il faut ouvrir en même temps les fenêtres des pièces opposées. Ainsi un courant d'air se crée. La chaleur et l'humidité de l'air sont chassées vigoureusement et rapidement des locaux humides sans refroidissement des parois.

Condensation sur les fenêtres



Que faut-il faire si de la condensation se forme sur l'intérieur des fenêtres?

De la condensation peut se former sur les fenêtres isolantes. Cela est un indice pour des fenêtres de qualité, mais en même temps un signe que l'air de la pièce est humide. **Il est urgent d'aérer.**

Condensation sur les parois



Pourquoi de la condensation se forme-t-elle derrière le mobilier?

Les meubles proches des coins, des niches et des surfaces des parois en contact avec l'extérieur peuvent se refroidir à cause d'un manque de circulation d'air. Il se forme alors de la condensation. **C'est pourquoi, il faut aérer et ne pas placer les meubles trop proches des parois.**

Mitwirkende / Participants

Autoren / Auteurs

Vincent Studer
Thomas Bachmann

Übersetzung / Traduction

Thomas Bachmann
Vincent Studer

Fotos / Photos

Thomas Bachmann

Bieler Wohnbaugenossenschaft
Coopérative biennoise de construction

Waldrainstrasse 63, Coin-du-Bois 63
2503 Biel / Bienne
Tel 032 365 21 45
Fax 032 365 21 49
info@biwog.ch
www.biwog.ch