

<b>PROTOKOLL</b>	<p>Der <b>ausserordentlichen Siedlungsversammlung der Siedlung Weissenstein</b> der EBG Bern</p> <p>von <b>Donnerstag, 17. September 2009, 20.00 Uhr</b></p> <p>in der Aula des Weissenheims, 3008 Bern</p>	
<u>Anwesend</u>	<p>SiKo: S. Liniger (Vorsitz), B. Wenger, B. Hemmi,</p> <p>Vorstand: R. Zurflüh, R. Schneider, R. Bolt, K. Guldumann (Protokoll)</p>	
<u>Entschuldigt</u>	-	
<u>Gäste</u>	-	
<u>Traktanden</u>	<p>1 Begrüssung durch die Siedlungskommission Weissenstein</p> <p>2 Einleitung</p> <p>3 Grundsatzüberlegungen und Sanierungskonzept</p> <p>4 Unterstützende Massnahmen</p> <p>5 Finanzen</p> <p>6 Diverses und Umfrage</p>	
<b>Traktandum</b>	<b>Wer</b>	
<p><b>1. Begrüssung durch die Siedlungskommission Weissenstein</b></p> <p>1.1. Der Leiter der Siedlungskommission Weissenstein, Sepp Liniger, begrüsst die Anwesenden zur ausserordentlichen Siedlungsversammlung und weist darauf hin, dass es beim heutigen Anlass um eine reine informations- und Diskussionsveranstaltung handelt dh es werden keine Abstimmungen durchgeführt.</p> <p>Sepp Liniger erwähnt zusätzlich, dass die alten Garderoben durch die Gruppe Zwischenraum renoviert wurden und nun für private Anlässe gemietet werden können. Eine Ansprechadresse befindet sich an der Türe zur Gardrobe.</p> <p>Weiter können ab 1. Oktober im Weissenheim, auf Anmeldung beim Hauswart, Herrn Marcel Gössler, Äpfel aus den Gärten im Weissenstein gemostet werden. können. Es bleibt zu hoffen, dass mit diesem Angebot etwas weniger Äpfel in den Gärten verfaulen.</p> <p>Der Präsident Rolf Zurflüh begrüsst seinerseits die Anwesenden und stellt die Mitglieder des Vorstandes, René Bolt, Bauchef, und Kurt Guldumann, Sekretär, sowie den neuen Geschäftsführer der EBG, Rolf Schneider, vor. Das Protokoll wird in Absprache mit der SiKo durch den Sekretär der EBG, Kurt Guldumann, erstellt.</p> <p>Zur Traktandenliste werden keine Bemerkungen angebracht. Der Präsident bedankt sich beim Weissenheim für die Gastfreundschaft und das Zurverfügung stellen der Aula und bei der Siedlungskommission für die Organisation der Versammlung inkl. Apéro. Er weist ergänzend darauf hin, dass der Entscheid bzw die Abstimmung</p>		

über das Sanierungskonzept erst an der ordentlichen Siedlungsversammlung im ersten Quartal 2010 erfolgen wird. Das Datum ist zZt noch offen – die Information wird rechtzeitig erfolgen.

## 2. Einleitung

Rolf Zurflüh hält einleitend die Grundsätze der EBG betreffend Sanierungsvorhaben und gemäss Leitbild fest:

- Qualitativ guten Wohnraum anbieten
- Günstige und kostendeckende Mietzinsen
- Langfristige Werterhaltung der Liegenschaften
- Gesunde Finanzen für langfristige Existenz der EBG Bern
- Mitsprache und Mitverantwortung der GenossenschaftlerInnen leben dh Info erfolgt fair, offen und klar, gute Mieterbetreuung, Einbezug der SiKo.

Es folgt ein kurzer Rückblick über die bisherigen Planungsarbeiten:

### **2006 vorgesehen waren (bei bestehenden Mietverhältnissen):**

- 2 Sanierungsetappen in bewohntem Zustand
- Dachausbau auf Wunsch
- Baubeginn frühestens ab Ende 2007
- **Bei Mieterwechsel** erfolgte eine Totalsanierung

### **Realisiert wurden (bei bestehenden Mietverhältnissen):**

- ab 2009 Totalsanierungen auf freiwilliger Basis.
- **Bei Mieterwechsel** erfolgen seit 2007 Totalsanierungen.

Aufgrund dieser Zusammenfassung ergeben sich folgende Schlussfolgerungen:

Die Sanierung der EFH ist ein sehr anspruchsvolles Geschäft und in der Planung und der Umsetzung viel komplizierter als das sich das der Vorstand vorgestellt hat. Es wird an dieser Stelle daran erinnert, dass im Jahre 2008 die Siedlung Schwabgut mit 120 Wohnungen für CHF 19 Mio saniert worden ist. Aus rein praktischen Gründen, wäre eine gleichzeitige Sanierung der EFH im Jahre 2008 neben der Sanierung der Siedlung Schwabgut nicht realisierbar gewesen.

Rückblickend kann festgestellt werden, dass leider nicht alles so gelaufen ist wie es hätte sollen und der Präsident bedauert es, dass falsche Hoffnungen geweckt worden sind.

Der aktuelle Stand der Planungsarbeiten präsentieren sich wie folgt:

Der Vorschlag des Vorstandes für das Sanierungskonzept liegt vor.

Der Dachausbau ist aus energetischer Sicht nötig (der Badeinbau bleibt freiwillig).

Die Sanierung kann zwingend nur in unbewohntem Zustand erfolgen.

Die Zusammenarbeit mit der Siedlungskommission funktioniert gut.

Es hat sich gezeigt, dass der organisatorische und betreuungsmässige Aufwand der EBG bei bestehenden Mietverhältnissen sehr gross ist, wesentlich grösser als bei den bisherigen Mietersanierungen. Dies hat dazu geführt, dass die Aufgaben der Geschäftsstelle

mit dem neuen Geschäftsführer Rolf Schneider neu definiert worden sind und entsprechende Massnahmen inklusive zusätzliche Kapazitäten vorgesehen sind. Im Hinblick auf die anstehenden Arbeiten zeigt sich der Präsident sehr zuversichtlich: Es besteht ein durchgedachtes Sanierungskonzept und die organisatorischen Voraussetzungen auf der Geschäftsstelle sind vorhanden bzw in Vorbereitung.

Für das nachfolgende Traktandum übergibt Rolf Zurflüh das Wort an Bauchef René Bolt.

### 3. Grundsatzüberlegungen und Sanierungskonzept

René Bolt zeigt auf, dass die Siedlung Weissenstein mit Baubeginn im Jahre 1919 die älteste Siedlung der EBG ist und weist eingehend auf die wichtigsten zukünftigen Herausforderungen hin:

- Zeitgemässe Wohnbedürfnisse berücksichtigen
- Energieverbrauch reduzieren
- Kostenbewusst sanieren
- Mieter- und Mieterinnenverträglich sanieren
- Längerfristig sicheres und günstiges Wohnen in der Genossenschaft sichern.

Damit zeitgemässe Wohnbedürfnisse angeboten werden können, müssen folgende Voraussetzungen erfüllt sein:

- Zukunftsgerichtetes Konzept
- Kostenbewusste Bauweise
- Rücksicht gegenüber heutigen Bewohner
- Hohe Wohnqualität auch in Zukunft
- Sicheres Wohnen in der Genossenschaft

Der Energieverbrauch soll reduziert werden – René Bolt erwähnt folgende Entwicklungen sind im Energiebereich:

- Energieausweis für Gebäude
- Strengere Gesetze in Bezug auf Energiesparmassnahmen
- Höhere Unterstützungen der öffentlichen Hand für energieeffiziente Sanierungsmassnahmen
- Steigende Energiekosten

Zum Thema „Energieverbrauch reduzieren“ präsentiert René Bolt eindruckliche Folien:

Beim Wärmebedarf von Neubauten wurde 1975 ein Normwert von 22l Heizöl pro m<sup>2</sup> vorgegeben während 2009 im Minergiestandard ein solcher von 3,8l vorgesehen ist.

Bei einem EFH Typ 2, Lage Nord-Ost wurde vor der Sanierung ein Verbrauch von 20l und nach der Sanierung von 15l gemessen, was zeigt, dass noch einige Anstrengungen nötig sind. René Bolt weist gleichzeitig darauf hin, dass das Erdöl in den nächsten Jahren massiv teurer werden wird und dass der Problematik der Einzel-Ölheizungen in den EFH bei der Sanierung im Hinblick auf einen Ersatz in ca 15 Jahren Rechnung getragen werden muss. Die Energieversorgung der Häuser werde in der nächsten Generation anders als heute aussehen. Es werden erneuerbare Energien be-

vorzugt wie auch neue Technologien in der Gebäudedämmung eingesetzt. Ebenso hält René Bolt fest dass der Wärmedämmwert in Zukunft einen wesentlichen Faktor bei der Mietzinsgestaltung darstellen wird, zumindest was die Nebenkosten betrifft.

René Bolt weist auch darauf hin, dass im Zusammenhang mit den Kosten eine gewisse Vereinheitlichung angestrebt werden muss. Ebenso gilt es die zukünftigen Entwicklungen im Auge zu behalten und die Zeitspanne für die Gesamtsanierung möglichst kurz zu halten.

Mieter Stockholm weist an dieser Stelle darauf hin, dass der Energieverbrauch im Weissenstein keinen Einfluss auf die Mietzinsgestaltung habe, da das Risiko beim Heizöleinkauf einzig und allein beim Mieter liege. René Bolt bestätigt den Hinweis mit der Bemerkung, dass bei der künftigen Entwicklung die Heizkosten allenfalls in die Nebenkostenabrechnung einfließen werden was wiederum den Mietzins mitbeeinflussen wird.

René Bolt kommt nun auf den Punkt „MieterInnenverträglich sanieren“ zu sprechen. Er erwähnt, dass sich auf das Angebot, das Haus freiwillig vorgängig sanieren zu lassen, erfreulich viele MieterInnen gemeldet hätten. Aus diesen Sanierung konnten folgende, wertvolle Erkenntnisse gewonnen werden:

Die Kanalisation muss ausgegraben und erneuert werden (Auflage des Gewässerschutzamtes)

Die Infrastruktur (Wasserversorgung, Strom, Abwasser) steht während mehreren Wochen nicht zur Verfügung

Die Dachausbauten entsprechen aufgrund von bisherigen Erfahrungen nicht den zukünftigen Anforderungen (Dämmungen, Dampfbremsen, Installationen).

Die Lärm- und Staubbelastungen sind hoch, die Platzverhältnisse eng. Eine Sanierung in bewohntem Zustand ist nicht zumutbar. Folgende Besichtigungen von aktuellen Baustellen sind vorgesehen:

Dübystrasse 37 / 39: Donnerstag, 08.10.09: 16 Uhr – 19.30 Uhr

Trachselweg 39: Dienstag, 20.10.09: 14 Uhr – 18.30 Uhr

René Bolt präsentiert an dieser Stelle eindruckliche Bilder unterschiedlicher Sanierungsphasen aus EFH.

Beim Punkt „MieterInnenverträglich sanieren“ erwähnt René Bolt die vorgesehenen Erleichterungen für die Mieterschaft im Zusammenhang mit der EFH-Sanierung:

- Die EBG beteiligt sich an den Zügelkosten
- Die EBG stellt Ersatzhäuser oder Ersatzwohnungen zur Verfügung
- Die EBG organisiert bei Bedarf Möglichkeiten für Mobiliareinlagerungen
- Die EBG definiert vor der Sanierung die baulichen Massnahmen individuell in jedem Haus.
- Auf Wunsch Verzicht auf Bad-Endausbau im Dach (die Anschlüsse werden in jedem Fall bereitgestellt)
- Die EBG erarbeitet Lösungen für Härtefälle. MieterInnen ab 80+ werden vor Ende Jahr zu einer separaten Informationsveranstaltung eingeladen.

Zum Thema „sicheres und günstiges Wohnen in der Genossenschaft“ weist René Bolt auf folgende Punkte hin:

Sanierung 2009 – 2014:

Kanalisation Einzelhaus, Untergeschoss, Installationen Heizkörper, Isolation Deck Untergeschoss, Küche Erdgeschoss, Bad 1. OG, Dachausbau (mit Bad), Zimmerrenovierungen wo nötig, Abklären der Anforderungen betr. Minergie

Zukunft:

Kanalisation gemeinsam, Nachdämmung Dach aussen, Fassadendämmung, Versickerung Regenwasser, Sonnenkollektoren WW, Fenster im Minergiestandard, ev kontrollierte Lüftung, Ölalternative bei der Heizung, Zimmerrenovierungen.

Zum eigentlichen Sanierungskonzept hält der Bauchef fest, dass Mitte Jahr 2010 feststehen wird, wann die einzelnen Häuser saniert werden – Start frühestens Anfang 2011. Es wird eine strassenweise Sanierung erfolgen so dass Ende Jahr 2014 alle 215 Häuser saniert sein werden.

#### 4. Unterstützende Massnahmen

Rolf Schneider begrüsst seinerseits die Anwesenden und präsentiert die vorgesehenen unterstützenden Massnahmen seitens des Vorstandes und der Geschäftsstelle:

- Besondere Lösungen für ältere MieterInnen
- Erstellen einer „Checkliste“ (im Sinne einer „Bedienungsanleitung“ für die Bewohner
- Organisation der Ersatzobjekte während der Umbauzeit
- Logistische Unterstützung / Umzugshilfe
  - Betreffend Umzugskosten läuft ein Submissionsverfahren für die ganze Siedlung
  - Zur Verfügung stellen von Lagercontainern oder entsprechenden Alternativen.
- Einrichten einer Anlaufstelle für Fragen vor, während und am Ende der Umbauarbeiten
- Qualitätssicherungsmassnahmen auf der Baustelle
- Prüfen der Gesuche für einen allfälligen Umzug in eine Wohnung oder in ein kleineres bzw grösseres EFH
- Prüfen der Gesuche für allfällige Mietzinsvergünstigungen bei Härtefällen

#### 5. Finanzen

Präsident Rolf Zurflüh erläutert unter diesem Traktandum die Mietzinsgestaltung und die bewilligten Kredite während Geschäftsführer Rolf Schneider zur Finanzierung mit Eigen-, Fremdkapital und Wohnungsanteilen sowie zur Situation betreffend Baurechtsvertrag mit der Stadt Bern informieren wird.

##### Mietzinsgestaltung

Bei der Mietzinsgestaltung gilt es folgende Voraussetzungen zu beachten:

- Die Investition von CHF 250'000.00 pro EFH
- Die Harmonisierung der Mieten EFH

- Der Abzug für den Zuschlag Heizung CHF 150.00
- Das Ziel: Kostendeckende Mietzinse

Mit der Harmonisierung der Mietzinse wird sichergestellt, dass keine individuellen – unterschiedlichen – Mietzinserhöhungen vorgenommen werden, sondern neu nach der Sanierung pro Haustyp eine Standardmiete festgelegt wird, so dass vergleichbare Häuser auch gleich viel kosten.

Dies sind die Berechnungsgrundlagen: Die Investition beträgt CHF 250'000.00, davon werden 50% vom wertvermehrenden Anteil vom Mieter bezahlt. 22 Jahre Laufzeit, 3% HypZins, Unterhalt 10%, was einem Nettozuschlag (abzüglich Heizungszuschlag von CHF 150.00) von CHF 571.00 entspricht. Für die Eckhäuser gilt ein Zuschlag von CHF 50.00. Als Basis gilt der bisherige Durchschnittsmietzins pro Haustyp. Demnach präsentieren sich die neuen Mietzinse wie folgt:

Eckhaus Typ 1:	CHF 1'600.00	Mittelhaus:	CHF 1'550.00
Eckhaus Typ 1a und Typ 2	CHF 1'675.00	Mittelhaus:	CHF 1'625.00
Eckhaus Typ 3	CHF 1'750.00	Mittelhaus:	CHF 1'700.00
Eckhaus Typ 4	CHF 1'950.00		

Ohne Badausbau reduziert sich der neue Mietzins um ca CHF 40.00.

Die jeweiligen Wohnungsanteile werden um CHF 2'500.00 erhöht.

Gemäss Firma Ambühl & Partner, welche durch die EBG im Sinne einer Zweitmeinung mit einer Analyse zur wirtschaftlichen Situation beauftragt wurde, sind diese Monatsmieten betriebswirtschaftlich nötig und sinnvoll und dürfen immer noch als günstig bezeichnet werden.

Auch ein EBG-interner Vergleich zeigt, dass die EFH mit ihrer besonderen Wohnqualität immer noch sehr attraktiv sind.

#### Bewilligte Kredite

Aus einer Zusammenstellung der durch die EBG-Organe bewilligten Kredite im Betrag von total CHF 18 Mio und effektiv getätigten Investitionen von CHF 11.1 Mio (Stand September 2009) geht hervor, dass der bewilligte Kreditrahmen eingehalten wird.

#### Finanzierung und Wirtschaftlichkeit

Finanzierung:

Investitionsvolumen 2010 – 2015 (155 EFH)	= CHF 38.750 Mio
Stand Hypotheken Weissenstein	= CHF 7.040 Mio
Fremdkapital	= CHF 45.790 Mio

Wirtschaftlichkeit:

Marktwert der EFH nach Sanierung	= CHF 79.875
Ertragswert der EFH nach Sanierung	= CHF 80'000

(Basis: 24495 HNF à 175 m<sup>2</sup>/pa  
Kapitalisierungssatz 5.37 %

Baurechtsvertrag Stadt Bern:

Es handelt sich um einen Dienstbarkeitsvertrag auf Begründung eines Baurechts und einer Grundlast, grundbuchliche Bescheini-

gung 5. Juni 1920, Gültigkeit ab dem 1. Oktober 1919. Gemäss Vertrag besteht eine unbeschränkte Laufzeit. Gem. ZGB Artikel 779I kann das Baurecht als selbständiges Recht auf höchstens 100 Jahre begründet werden. Es ist davon auszugehen, dass das Baurecht verlängert werden kann – der Baurechtszins hingegen ist Gegenstand von Modellrechnung.

## 6. Diverses und Umfrage

Martin Mathier bedankt sich für die offene Information von heute Abend. Er möchte wissen wie der Dachraum aussieht, wenn kein Bad eingebaut wird. René Bolt weist darauf hin, dass der Raum fertig ausgebaut wird und als offener Raum genutzt werden kann.

Hans Wolgensinger möchte wissen ob die Mansarde auch ausgebaut wird. René Bolt erwähnt, dass der ganze Dachraum, also auch die Mansarde (inkl. Lukarne) saniert wird. Infolge Auflage der Denkmalpflege werden anstelle der grossen Dachflächenfenster zwei kleinere Fenster eingebaut.

Heinz Steiner möchte wissen ob 2010 ev bereits angeordnete Sanierungen stattfinden, falls keine freiwilligen oder Umzugssanierungen erfolgen und ob bis Mitte wirklich alle Mieter wissen, wann ihr Haus saniert werden wird. René Bolt bestätigt, dass mit dem Sanierungskonzept nicht vor 2011 begonnen werden kann da eine gewisse Vorlaufzeit nötig ist. Ev würden halt 2010 weniger Häuser saniert werden. Das Sanierungskonzept wird durch die Architekten erst nach Zustimmung durch die Siedlungsversammlung im Detail ausgearbeitet so dass bis ca Mitte Jahr die Termine feststehen sollten.

Eugen Gäumann dankt, dass endlich nach 5 Jahren ansatzweise über ein Konzept berichtet werde. Ihm fehlen jedoch sehr viele Informationen. Er weist darauf hin dass die heute Abend vorgestellten Massnahmen sicher nicht von allen Genossenschaftlern mitgetragen werden wie dies gemäss Leitbild vorgesehen wäre. Er kann nicht verstehen, dass im Rahmen der energietechnischen Massnahmen nicht eine Innenisolation durchgeführt wird, die heute technisch problemlos machbar wäre. Der vorgesehene Mietzinsaufschlag für ein Typ 3 Haus von CHF 721.00 ist für viele Mieter nicht mehr tragbar und viele werden gezwungen sein in ein anderes Mietobjekt umzuziehen weil der neue Mietzins nicht mehr bezahlt werden kann. Er möchte wissen was in den Baukosten von Fr. 250'000.00 enthalten ist – er erwartet Informationen was die einzelnen Bauteile (Keller, Küche Dachstock etc) kosten. Eugen Gäumann findet auch die Differenz von CHF 40.00 für den Fall, dass der Badeinbau nicht gewünscht wird als unglaublich. Für ein Ja im nächsten Jahr zu diesem Konzept werden zusätzlich Informationen nötig sein – sonst könne diesem Vorhaben nicht zugestimmt werden.

René Bolt hält fest, dass eine Innendämmung in diesen Bauten bautechnisch nicht möglich ist. Der Dachausbau mit Isolation (später ist sogar eine zusätzliche Isolation beim Dach von aussen vorgesehen) ist die einzig saubere Lösung um die Vorschriften in Zukunft einhalten zu können. Rolf Schneider erwähnt, dass die Minderkostenberechnung bei Nichteinbau eines Bades den exakten Betrag von Fr. 42.55 ergibt (die Unterlagen können bei der Ge-

schäftsstelle eingesehen werden). Bei konzentrierter Bauweise werden zusätzliche Einsparungen möglich sein die den Mietern zugutekommen werden. Die aktuellen Bauabrechnungen können bei der EBG jederzeit eingesehen werden. Rolf Zurflüh hält fest, dass der Mietzinsaufschlag hoch ist, aber dass bei diesen Sanierungsarbeiten dieser Betrag notwendig ist.

Markus Kranz hat eine Frage zur Mietzinsberechnung. Er möchte wissen ob die Abschreibungen bei den neuen Küchen zB bereits berücksichtigt worden sind. Rolf Zurflüh hält fest, dass die Mietzinsberechnungen auf dem Modell basieren das vom Mietrecht vorgegeben ist, mit einem wertvermehrenden Anteil von 50%, dass Abschreibungen enthalten sind, aber keine Rückstellungen für neue Küchen. Der Mietzinsaufschlag beinhaltet die Kosten für die aktuelle Sanierung und nicht für künftige Erneuerungen. Markus Kranz ist der Auffassung dass die Mietzinsen im Prinzip höher kalkuliert werden sollten, wenn man die Entwicklung der Zukunft mitberücksichtigt. Er ist auch der Auffassung, dass bei seinem Haus, das sich in bestem Zustand befindet (alle Zimmer saniert, Dachstock ausgebaut) die Fr. 250'000.00 nicht verbaut werden können. Rolf Zurflüh erwähnt, dass jedes Haus vor der Sanierung individuell mit den Architekten überprüft wird und die Mietzinsgestaltung in diesen Ausnahmefällen noch nicht abschliessend festgelegt werden könne da der Überblick zZt fehle. Markus Kranz hält fest, dass er nicht den Eindruck erwecken möchte für sich einen Vorteil erwirken zu wollen. Er befürchtet, dass zum Teil Kapital vernichtet wird, wenn bereits renovierte Häuser nochmals saniert werden. René Bolt bestätigt seinerseits, dass die Häuser vor der Sanierung individuell betrachtet werden, weist aber darauf hin, dass zur Sanierung der Leitungen im Bad ev die Plättli ersetzt werden müssen damit die Leitungen verlegt werden können. Markus Kranz wünscht eine Besichtigung seines Hauses mit Kostenvoranschlag. Rolf Schneider bestätigt an dieser Stelle, dass keine intakten Bauteile saniert werden sollen. Er wird auch zu den Berechnungen der Mietzinsen detaillierte Auskünfte erteilen sofern dies erwünscht ist.

Hugo Spittler möchte auf der Geschäftsstelle vorsprechen um die Zahlen etwas näher anzuschauen. Der Geschäftsführer, Rolf Schneider gibt eine kurze und prägnante Antwort: Selbstverständlich.

Anita Müller möchte wissen ob bei den Küchen in den sanierten Eckhäusern in jedem Fall die Fenster verkleinert werden und die Kombination vor dem Fenster installiert wird. René Bolt kann zZt nicht im Detail Stellung nehmen. Er muss von Fall zu Fall entscheiden und eine Besichtigung vor Ort vornehmen.

Frau Hostettler möchte wissen ob beim Dachausbau ohne Bad zwingend eine Wand eingebaut werden muss oder ob der Raum offen bleiben kann wie er heute es heute ist. Der Wandeinbau ist gemäss René Bolt nur zwingend, wenn es sich um eine Wand handelt, in die Leitungen für den künftigen Ausbau eingebaut werden müssen. Massgebend ist die technische Ausführung.

Frau Kalbermatter (wohnt bereits in einem sanierten Haus) dankt für die Ausführungen und die Arbeit und vermisst soziale Aspekte beim Sanierungskonzept. Ihr fehlt die Sozialverträglichkeit und sie

befürchtet, dass ältere Leute vertrieben werden und wünschte sich mehr Ausnahmen. Weiter befürchtet sie eine unendliche Bauphase im Quartier, wenn anschliessend noch die Hausfassaden saniert werden müssen. Ferner fehlt ihr die Variante mit der Möglichkeit in ein anderes bereits saniertes Haus umziehen zu können. Sie weist allerdings auch darauf hin, dass diese Anfrage persönlich motiviert sei. Rolf Zurflüh weist darauf hin, dass nach weiteren sozialverträglichen Lösungen gesucht wird – er möchte aber keine falschen Versprechungen machen. Die Koordination mit der Fassadensanierung ist zZt nicht möglich da die Fassadensanierung zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen werde. Der Umzug in ein anderes, bereits saniertes Haus wird in Fällen, wo dies sinnvoll erscheint, angeboten. Der Wechsel von einem sanierten Haus in eine anderes saniertes Haus (aus persönlichen Gründen) wird durch den Vorstand abgelehnt. René Bolt weist ergänzend darauf hin, dass der Zeitpunkt der Fassadendämmung nicht bestimmt werden könne und dass die Sanierungsarbeiten in diesem Sinne nie abgeschlossen sein werden.

Eugen Gäumann befürchtet, dass an der Abstimmung zum Sanierungskonzept ein Nein hervorgehen könnte. Er möchte wissen, was die EBG vorzukehren gedenkt falls dies der Fall sein sollte. Er wünscht zudem ein verlässliches Qualitätsmanagement und hofft im Januar über ein gutes, überarbeitetes Sanierungskonzept abstimmen zu können. Rolf Zurflüh ist sich bewusst, dass eine kritische Haltung vorhanden ist und findet dies auch normal. Er ist aber zuversichtlich, dass das Konzept auf guten Wegen ist. Er verspricht, dass aus dem heutigen Abend die nötigen Lehren gezogen werden sollen um an der Siedlungsversammlung im ersten Quartal 2010 ein sauberes und transparentes Sanierungskonzept zur Abstimmung bringen zu können.

Bei einem Nein müsste das Konzept angepasst werden, die Sanierung ist aber unumgänglich und er hofft, dass dies durch die Siedlungsversammlung eingesehen wird.

Herr Bigler erwähnt Mängel bei der Treppenhaus-Sanierung im Nachbarhaus und er möchte nicht, dass sein Haus auf diese Weise saniert werden wird. René Bolt weist darauf hin, dass nicht 213 Häuser individuell saniert werden können und auf alle Wünsche Rücksicht genommen werden könne. Es brauche eine gewisse Einheit.

Walter Zimmermann weist darauf hin, dass ihnen die aktuelle Küche und Badezimmer noch genügen würden. Ein Riss an der Fassade stört ihn aber mehr und er möchte nicht mehr 8 – 10 Jahre warten. Die Fassade wäre ihm wichtiger und etwas Farbe anstelle der grauen Mauern wäre auch erwünscht. Rolf Zurflüh warnt vor falschen Hoffnungen wegen der Denkmalpflege – die Farbe werde bleiben. René Bolt erwähnt, dass gemäss Vorschriften aussen 16-18cm gedämmt werden müsste (mit Ölheizung), was die Denkmalpflege zZt nicht bewilligen würde. Er weist auch darauf hin, dass die Sanierungen im Hause vor allem infolge der maroden Wasser- und Stromleitungen durchgeführt werden müssen.

Rolf Zurflüh dankt für die rege Diskussion und wünscht gute Heimkehr.

Schluss der Sitzung um 22.15 Uhr

Präsident                      Protokollführer

Rolf Zurflüh                  K. Guldemann

Verteiler:

Mitglieder Siedlungskommission  
Mitglied des Vorstandes  
Geschäftsstelle  
GPK

Beilage:

-