



GV 2021 Neuer Termin: 10. September 2021

Der neue Termin für die GV 2021 wurde auf Freitag, 10. September 2021 festgelegt. Die Einladung mit der Traktandenliste werden Sie im August erhalten. Der Anlass findet im Restaurant ZicZac unter Einhaltung der vorgegebenen Weisungen des BAG statt.

Wassereinbrüche im Wohnhaus 179-183

Bei den letzten heftigen Gewittern ist Wasser über die tiefliegenden Kellerfenster in Veloraum, Kellerabteilen und Heizkeller eingedrungen. Dank der sofortigen Hilfe von involvierten Mietern und Abwart konnten die Wassermassen rasch beseitigt und grössere Schäden vermieden werden. Allen Beteiligten einen herzlichen Dank für ihren Einsatz.

Sanierung Gasnetz

Dieses Jahr sind wir von IWB mit einer Gasnetzkontrolle überrascht worden. Analog den Elektrokontrollen gibt es jetzt neu auch Gaskontrollen, alle 14 Jahre. Die kürzlichen Kontrollen sind also erstmalig so durchgeführt worden. Der Vorstand hat für einzelne Häuser die Kontrollen vorgezogen, damit alle Wohnungen der WGM geprüft sind. Gesamthaft sind die Prüfungen in den Häusern gut herausgekommen.

Allerdings gibt es dennoch Sanierungsbedarf: Die Hauptzuleitung durch die Autoeinstellhalle zu den hinteren Häusern muss komplett per Inlining abgedichtet werden. Das gelingt mit einer elastischen Beschichtung im Rohr. Da das Netz ca. 200 m lang ist, braucht es dazu 2 volle Tage. IWB ersetzt gleichzeitig den Hauptanschluss an der Autoeinstellhalle, weswegen dort unter der Eingangstreppe zum WH185 durch die Firma Tozzo mit einem Saugbagger aufgedrückt werden muss. Des Weiteren werden durch IWB und Alltech verschiedene (zu grosse) Gaszähler ersetzt wie auch diverse Hauptventile und alte Bypassleitungen entfernt. Vom 12. - 14. Juli 2021 sind also in allen Häusern Arbeiten dazu im Gange und die Gasversorgung zeitweise abgestellt. Sie erhalten anbei mit einem separaten Infoblatt für Ihr Haus dazu Angaben. Auf eine Überbrückung der Kochkapazitäten mit Abgabe von separaten Elektroherdplatten haben wir aufgrund der Sommer- und Ferienzeit und wegen des grossen Aufwandes verzichtet. Für die Arbeiten sind auch verschiedene grössere Fahrzeuge auf unserem Areal stationiert - besten Dank für Ihr Verständnis.

Die Gasnetzprüfungen und -sanierungen kommen auf ca. CHF 40'000.00 zu stehen (nicht budgetiert), je hälftig für Kontrollen und Ersatz. Immerhin können wir so unser Gasnetz weiterbetreiben, bis 2035 die nächste Kontrolle ansteht - oder der Ersatz durch Elektroherde bei den dann fälligen Küchen-/Strangsanierungen stattfindet.

Dachsanierung WH 179-183 und WH 185-189

Die beiden Dachsanierungen sind fast abgeschlossen. Das Inlining der Dachwasserleitungen auf WH179-183 konnte aufgrund der unsicheren Wetterlage noch nicht ausgeführt werden, wird es aber, sobald 2 trockene Werktage absehbar sind. Dann ist noch das Aufbringen des Dachkieses auf die beiden Dächer offen, das ca. 2 Tage in Anspruch nehmen wird und leider nochmals mit Lärm und auch Staub verbunden ist. Die RWA-Anlagen (Rauch- und Wärmeabzug = kippbare

Lichtkuppeln) in den Treppenhäusern werden am Freitag, 2. Juli 2021, geprüft und in Betrieb genommen.

Fassadenschäden

Wir haben verschiedene Schäden an Fassadenteilen festgestellt (Risse, Abplatzungen, Blasen). Das Architekturbüro Hirt Brunetti hat eine Datenaufnahme der von aussen sichtbaren Schadstellen vorgenommen und klärt zurzeit die Machbarkeit und Kosten der Reparaturen ab. Absehbar werden diese Arbeiten gegen Herbst ausgeführt. Es betrifft dies die beiden Hochhäuser und insbesondere die 12. und 13. Stockwerke - also besonders luftige und damit aufwendigere Unterhaltsarbeiten.

Schadstoffuntersuchung

Im 2020 haben wir in allen Häusern eine Übersichtsaufnahme betreffend Schadstoffen gemacht und durch die Firma Carbotech einen Bericht sowie eine Zusammenfassung erstellen lassen. Sie erhalten beiliegend das Schreiben der Carbotech an unsere Mieter als Info.

Neue Wohnungstüren und Schliesssystem

Im 2021/22 werden in der WGM alle Wohnungstüren und Schliesssysteme ersetzt. Diese Arbeiten erfolgen gestaffelt, zuerst in den Hochhäusern und dann in den Wohnhäusern.

Bereits 2015 wurde anlässlich der Erhaltungsplanung für den Bereich Brandschutz empfohlen, die Wohnungstüren durch VKF zertifizierte EI30 Türen zu ersetzen, um für Nutzer und Eigentümer mehr Sicherheit zu erzielen. Da die Treppenhäuser durchgehend sind (nicht getrennt von den Treppenabsätzen), hat dieser Aspekt eine verstärkte Bedeutung. Wir stellen auch mechanischen Verzug fest, so dass Wohnungstüren, insbesondere in den Hochhäusern, schlecht oder nur mühsam schliessen. Auch bei den ca. 25-jährigen Schliesssystemen ergeben sich immer häufiger Probleme mit neuen Schlüsseln in alten Schlössern: sie funktionieren nur teilweise oder nicht richtig, so dass gleich das ganze Schloss mit allen Schlüsseln ausgetauscht werden muss. Andererseits verursachen neue Schlösser z.B. für Haustüren dann wiederum Schwierigkeiten mit alten Schlüsseln. Patent- und Kopierschutz ist nach 25 Jahren auch nicht mehr gegeben.

Der Ersatz von Wohnungstüren und Schlosssystem erfolgen sinnvollerweise und kostengünstiger zusammen. Die neuen Türen sind massiver gebaut und bedingen einen längeren Schliesszylinder. Die Türrahmen sind Bestandteil des Ersatzes und weisen kräftigere Bänder/Scharniere auf. Insgesamt ergibt sich auch eine Verbesserung in akustischer Hinsicht. Die neuen Rahmen und Türen werden aufgesetzt, es fallen also keine Maurerarbeiten an.

In einer Übergangszeit werden wir mit dem neuen (für die Wohnungstür) und dem alten Schlüssel (für Hauseingang, AEH, Veloräume, etc.) parallel leben müssen. Sind alle Wohnungstüren umgerüstet, werden die neuen Schliesssysteme dann auch für die allgemeinen Bereiche verwendet werden können. Im Zuge dieser Arbeiten werden in den Hochhäusern die Treppenhäuser neu gestrichen und die Beleuchtung mit helleren LED-Leuchten ersetzt.