

Liebe Eigentümerinnen, liebe Eigentümer

Herzlichen Dank für die positiven Rückmeldungen, die ihr mir zu meiner ersten Bildtolen-Post zugestellt habt. Gerne mache ich weiter so.

In der Zwischenzeit hat sich wieder einiges getan und darüber möchte ich euch informieren.

Mit herzlichen Grüßen und den besten Wünschen für einen schönen Sommer



Matthias Rohrbach  
Mörsburgstrasse 10b  
8472 Seuzach

Mail: [matthias@rohrbach.ch](mailto:matthias@rohrbach.ch)  
Fixnetz: +41 (0)52 335 11 61  
Fax: +41 (0)52 335 03 48  
Mobile: +41 (0)79 640 18 45

Geht an:

*Per Mail:*

R. Bleiker  
E. Brunner  
U. u. C. Fischbacher  
M. u. K. Hüsey  
C. u. A. Looser  
R. u. L. Meier  
H. Müller  
C. u. N. Scharpf  
T. von Meyenburg  
M. und B. Wanger  
*sowie*  
K. von Meyenburg  
N. Breitenmoser  
G. Zehnder

*Per Post:*

R. Buck  
J. und R. Moser  
G. u. G. Schenk  
M. Fischer  
H. Lengwiler  
  
H.R. Gfeller (Tiefgarage)

## A) Informationen zur Überbauung Bildtolen

### 1. Erteilte Aufträge ausserhalb Budget 2014

Wie ich in der ersten Bildtolen-Post beschrieben habe, sind zum Teil massive Schäden an den Drainageleitungen festgestellt worden, die unbedingt geflickt werden müssen.

Folgende Instandstellungsarbeiten sind in der Zwischenzeit erteilt worden:

- Reparatur Drainageleitungen oberes Haus  
Auf der Nord- und Ostseite muss je ein Stück Leitung ersetzt werden. Dieser Auftrag ging an Peter Gegenschatz (Baufirma) in Wildhaus.  
Auf der Westseite muss die Leitung nicht repariert werden.
- Baum fällen Eingang Tiefgarage  
Die Firma Leutenegger (Rohrreinigungsfirma) empfiehlt, den Baum zu fällen, da die Wurzeln die Drainageleitung stark bedrängen. Der Auftrag wurde an die Firma Abderhalden (Gartenbau) zu erteilt.

### 2. Erledigte Arbeiten durch Matthias Rohrbach

Ich habe seit Anfang Jahr bis heute folgende Arbeiten erledigt:

- Freiliegende Leitung auf der Ostseite des oberen Hauses besser in Rundkies verlegt
- Flex-Schlauch beim Waschtrog im unteren Haus montiert
- kaputte Kunststoffabdeckung am Waschtrog im unteren Haus ersetzt
- Brüstung der Tiefgarage mit Hochdruckreiniger (Kärcher) sorgfältig gereinigt
- Sitzplatz Wohnung Lengwiler mit Hochdruck gereinigt. Bemängelte Flecken (siehe Eigentümerversammlung 11.04.2014) konnten so problemlos entfernt werden.
- Sitzplatz Wohnung Bleiker mit Hochdruck gereinigt.

Ein Fotoprotokoll aller ausgeführten Arbeiten werde ich wieder auf Ende Jahr erstellen.

### 3. Aussenbeleuchtung

Hier sind die neuen Aussenleuchten durch die Firma Elektro Frei AG montiert worden. Gleichzeitig ist auch die defekte Abdeckung des Aussenthermostats des unteren Hauses (Westseite) ersetzt worden. Letzteres hat Elektro Frei gratis ausgeführt und zudem auf die Rechnung für die Aussenbeleuchtung noch etwas mehr Rabatt/Skonto gewährt; insgesamt etwa Fr. 300.— eingespart.

### 4. Reparatur und Kontrolle der Rollläden

Die Reparatur wird am Montag, 18. August 2014 erfolgen. Ich selber werde an diesem Datum sicher vor Ort sein und die Arbeiten begleiten.

Die interessierten Eigentümer werden noch separat von mir informiert betreffend Zutritt zur Wohnung, Kosten usw.

Falls sich noch weitere Eigentümer für eine Reparatur melden möchten, so ist dies noch möglich. Ich würde diese Nachmeldung dann entsprechend weiterleiten.

## 5. Ersatz Elektro-Boiler

Bevor ein Fachmann die Lage beurteilt hat, habe ich ein Dossier dazu zusammengestellt. Die wesentlichen Punkte sind nachfolgend kurz aufgeführt. Wer das ganze Dossier möchte, soll sich doch bei mir melden.

Dieses Dossier ist von Herrn Roth, Geschäftsführer der Firma Roth AG in Neu St. Johann geprüft worden. Herr Roth hat mir eine Empfehlung abgegeben. Weiter habe ich mich auch bei der Firma domotec erkundigt. Die Boiler in den Wohnungen wurden seiner Zeit von dieser Firma geliefert und es gibt diese Firma tatsächlich immer noch!

### *Ausgangslage*

16 Wohnungen alle mit Elektroboiler domotec 250 bzw. 200 Liter (Alter über 20 Jahre)

### *Ersatz durch Elektroboiler*

Dies ist die beste Lösung, da einerseits die Installationskosten überschaubar sind und dies auch am einfachsten zu realisieren ist. Nur den Thermostaten zu ersetzen ist nicht zu empfehlen, da ein emaillierter Boiler nach über 20 Jahren auch seine Altersspuren aufweist.

Folgende Varianten habe ich abklären lassen:

### *Ersatz dezentraler Elektroboiler durch anderes Heizsystem als Strom*

Laut HEV ist dies in der Regel praktisch nicht möglich.

### *Warmwasser mit Warmwasserheizung erzeugen*

Sehr teuer, da umfangreiche Bauarbeiten notwendig wären. Zudem müsste eine separate Leitung vom Heizkessel installiert werden, da das Warmwasser der Heizung bereits vorgemischt wird und deshalb für eine Aufheizung eines Boilers nicht in Frage kommt.

### *Warmwasser mit Wärmepumpe erzeugen*

Hier sind es vor allem die Aspekte «zu wenig Platz» und «Geräusch», die eine Installation verunmöglichen. Wärmepumpenboiler brauchen deutlich mehr Installationsraum und erzeugen ein Geräusch von der Lautstärke eines älteren Kühlschranks oder Waschmaschine. Deshalb werden diese oftmals in Nebenräumen (Keller, Hobbyraum o.ä.) aufgestellt.

### *Wissenswertes von der Firma domotec*

- Grundsätzlich wird heute von einer durchschnittlichen Lebensdauer eines Einzel-Elektroboilers von 15 Jahren ausgegangen (HEV und Mieterverband).
- Die heutigen Elektroboiler von domotec werden von wenigen Ausnahmen praktisch gleich angeschlossen wie die alten. Dort wo es Änderungen gegeben habe, könne dies problemlos mit flexiblen Anschlüssen gemacht werden. Dies ist ein ganz wichtiger Punkt in Bezug auf die Installationszeit, die ein Sanitärmeister benötigt.
- Auch kann der alte Tragsockel verwendet werden. Dies ist ebenfalls eine Kostenersparnis.
- Im Weiteren hat die Firma domotec noch sämtliche Ersatzteile aller von ihnen fabrizierten Boiler an Lager, dies sei bei Konkurrenzprodukten nicht der Fall. Damit werde auch der leicht höhere Katalogpreis gerechtfertigt.
- Domotec bietet zudem auch einen sehr guten Service an.

### Richtpreise offeriert von der Firma Roth (ohne MWST)

Elektroboiler domotec E 250 (5 kW) ohne Tragsockel      Katalogpreis    Fr. 2'143.--  
alter Sockel kann wiederverwendet werden, weitgehend gleiche Anschlüsse

Elektroboiler Tobler Typ StyleBoiler 250      Katalogpreis    Fr. 1'951.--  
höchstwahrscheinlich andere Anschlussart, neuer Tragsockel  
Damit wird mit hoher Wahrscheinlichkeit der tiefere Preise mehr als wettgemacht.

Die 200 Liter Boiler in den kleineren Wohnungen sind etwa Fr. 100.—günstiger.

Für die Montage ist es schwierig, einen genaueren Preis festzulegen. Herr Roth hat mit Installationskosten von etwa 1'500.- (2 Monteure zu je 8 Stunden) pro Boiler gerechnet. Darin enthalten sind Transport auf das Objekt, Demontage, Montage, Anschluss, Inbetriebnahme und Entsorgung des alten Boilers. Diese Montagekosten können sich jedoch stark reduzieren, wenn die Anschlüsse direkt wieder passen sollten.

All diese Preise sind noch nicht verhandelt. Hingegen hat mir Herr Roth schriftlich bestätigt, dass bei einer Sammelbestellung auf die Materialien sicher bis zu 20% Rabatt gewährt werden können. Was aber unter einer Sammelbestellung zu verstehen ist und was mit der Formulierung «bis zu» konkret gemeint ist, ist zur Zeit noch offen.

### Weiteres Vorgehen

- Da dies alles nicht von sehr hoher Priorität ist, schlage ich vor, dass sich alle Eigentümer doch mal mit diesem Thema auseinandersetzen sollten. Für Fragen stehe ich gerne zur Verfügung.
- Ich werde nach den Sommerferien alle Eigentümer konkret fragen, wer alles an einem Austausch der Elektroboiler interessiert ist.

## B) Informationen allgemein

### 1. Gedanken zum Bauprojekt «Alpdörfli Ahorn»

In der Zeitschrift «hochparterre» - Zeitschrift zu Architektur, Städtebau, Planung und Design in der Schweiz – habe ich folgenden Artikel gelesen, den ich gerne weiterleiten möchte.

#### **Eine Anleitung zum Prozentrechnen / K. Gantenbein / Chefredaktor**

*Der Bundesrat hat das Gesetz zur Zweitwohnungsinitiative vorgestellt. Die Seilschaft von alpinen Bodeneigentümern, Architekten und Regierungsräten hat gewonnen.*

*Bei Lehrer Erwin Gredig in der Primarschule Malans habe ich das Prozentrechnen gelernt. Er hätte fragen können: „Ein Kurort hat 1695 Wohnungen. Wie viel sind zwanzig Prozent?“ Und ich hätte geantwortet: „339 Wohnungen.“*

*Das ist die Grenze, über der es im Kurort nach der Abstimmung vom 11. März 2012 keine neue Ferienwohnungen mehr geben kann. Doch was im Schulzimmer klar war, ist es im richtigen Leben nicht. Zwanzig Prozent sind mehr als eine Rechenoperation. Denn die Revision des Raumplanungsgesetzes, mit der der Bundesrat die Initiative zur Zweitwohnung umsetzen will, fördert mit fünf Ausnahmen, dass die Zweitwohnungsbauerei in den Bergen zunehmen wird.*

#### *Ausnahme Nr. 1:*

*Das Gesetz will „touristisch bewirtschaftete Wohnungen“ von den zwanzig Prozent ausnehmen (Artikel 7). Sie müssen nur auf „internationalen Vertriebsplattformen“ zur Miete angeboten werden. Nicht leichter als das. Irgendwo im Internet geistert eine Anzeige herum, die den Preis auf 1900 Franken pro Tag festlegt. Niemand kommt, die Wohnung bleibt leer und privat. Die Ausnahme ist für die Idee «warme Betten» gut gemeint, doch sie zerstäubt die Weber-Grenze.*

usw. usw.

Dass hier der Chefredaktor aber nicht alles korrekt schildert, kann aus der Botschaft des Bundesrates zum Zweitwohnungsgesetz zum Beispiel an Hand des folgenden Ausschnittes entnommen werden. Darin ist beispielsweise festgehalten, dass die Wohnungen zu markt- und ortsüblichen Konditionen dauerhaft angeboten werden müssen.

*Absatz 2: Bei touristisch bewirtschafteten Wohnungen muss eine gewisse Intensität der Nutzung sichergestellt sein. Sie müssen daher zu markt- und ortsüblichen Konditionen dauerhaft, das heisst insbesondere auch während der Hauptsaisonzeiten, angeboten werden. Sie dürfen ausschliesslich für die kurzzeitige Beherbergung von Gästen und nicht für die dauerhafte Vermietung vorgesehen sein. Nur so ist es für eine kommerzielle Vermarktungs- und Vertriebsorganisation, ein Reservationssystem einer Tourismusorganisation oder für eine andere geeignete Einrichtung überhaupt erst attraktiv, eine solche Wohnung in den Vertrieb zu nehmen und sie zu vermarkten. Zudem ist nur mit diesen Voraussetzungen gewährleistet, dass überhaupt «warme Betten» geschaffen werden. Unter einem Angebot zu markt- und ortsüblichen Bedingungen werden Wohnungen verstanden, die attraktiv sind und die den lokalen Preisverhältnissen Rechnung tragen.*

Da kann sich jeder seine Gedanken machen ...

Übrigens: Die Baubewilligung wurde bisher noch nicht erteilt. Stand: 5.6.14

## 2. Umfahrung Bütschwil

Am 26.05.2014 haben die Bauarbeiten für die Umfahrung Bütschwil begonnen. Die Umfahrungsstrasse mit einer Länge von 3,8 Kilometern, vier Tunnels und drei kleineren Brücken wird rund 200 Mio. Franken kosten. Sie soll das Ortszentrum vom täglichen Durchgangsverkehr entlasten. Die Umfahrungsstrasse wird in drei Etappen gebaut und soll bis im Jahr 2020 fertiggestellt sein.

## 3. Einzigartige Bergerlebnisse

Die Bergbahnen Wildhaus haben ihren Sommerbetrieb gestartet. Die Sektion Oberdorf-Gamsalp nimmt ab dem 21. Juni den Wochenendbetrieb auf.

## 4. Musikveranstaltungen im Obertoggenburg

### a. Gölä in Concert

Auf der Balik-Farm spielen Gölä & Band am 19. Juni 2014.

### b. Schlager-Openair WildesHaus am 4./5. Juli 2014

Diese zweite Auflage findet wieder auf dem Munzenrietparkplatz statt.

Es treten auf: Beatrice Egli, Francine Jordi, Marc Picher usw.

Details siehe [www.wildeshaus-openair.ch](http://www.wildeshaus-openair.ch) oder [www.erlebniswildhaus.ch](http://www.erlebniswildhaus.ch)

## 5. Offizielle 1. August-Feier im Oberdorf

Diese findet dieses Jahr im Oberdorf statt. Bereits ab 15:00 Uhr geht es los mit einem Kinderprogramm. Mit Musik, Künstlern und einem Feuerwerk wird dann der offizielle Teil bestritten. Die Fahrt ins Oberdorf ist für alle Festbesucher gratis. Für den Rücktransport steht bis zu später Stunde ein Shuttle-Service zur Verfügung.

## 6. Strassenummerierung in Wildhaus

Herr Zehnder hat uns ja den Brief der Gemeinde (dat. Mitte Mai) mit den entsprechenden Informationen zu gestellt. Die neuen Hausnummern (Munzenrietstrasse 15 und 17) sind ab dem 1. September gültig.

Die Gemeindeverwaltung hat mir auch mitgeteilt, dass im gleichen Moment auch Schilder für die Strassennamen montiert werden. Ebenso wird die Gemeinde die gesamte Information den zuständigen Stellen für GPS, Navi-Geräte, Twixtel usw. melden.

## 7. Café Knaus

Diese Liegenschaft (ehemaliges Café Knaus) hat neue Eigentümer. Eigentümer sind nun Stephan und Imelda Schweizer aus Illnau.