

# Mieterinformation

8. Jan. 2020



# Ablauf und Inhalt der heutigen Information

Begrüssung, Vorstellung, Organisatorisches

1. Ziel und Inhalte des Anlasses
2. Eingereichte Fragen der Mieterschaft (1. Teil)
3. Rückblick: Planer und Partner WGL
4. Sanierungshandbuch G&S
5. Das Bauinventar, seine Entstehung und Verbindlichkeit
6. Grundlagen der Denkmalpflege
7. Aufgaben und Beurteilungspraxis der Denkmalpflege
8. Beispiel Sanierung Lerchenbühlweg 63
9. Beispiel Sanierung Hauseingangstüren Lerchenbühlweg
10. Aktuelles: Projekt Blattnerweg 1-15 Haustüren und Treppenhäuser
11. Zweiter Teil der eingereichten Fragen
12. Ausblick

# 1. Ziel und Inhalte des Anlasses

Klarheit schaffen, Fragen beantworten

Kompetenzen, Zuständigkeiten und Abläufe

Aktuelle Sanierungsvorhaben

Auftrag von G+S

Mitspracherecht der Denkmalpflege

## 2. Eingereichte Fragen der Mieterschaft (Teil 1)

### Verantwortlichkeiten bezogen auf Liegenschaft(svermögen)

Genossenschafter sind finanziell am Genossenschaftsvermögen beteiligt (nicht als Mit- oder Gesamteigentümer an den Liegenschaften!)

GN genehmigen an GV Budget (Investitionen/Bauplanung) und Rechnung; Erteilen der Verwaltung (Vorstand) Decharge, können weitere Anträge an die GV stellen, Vorstand wählen

Der Vorstand verwaltet Genossenschaftsliegenschaften, sorgt mit geeigneten Massnahmen für Werterhalt und Wertsteigerung (Art. 2 und 4 Statuten)

BewohnerInnen sind Mietende, unterstehen der Mietergesetzgebung. Keine Rechte und Pflichten im Zusammenhang mit Bau-/Renovationsvorhaben (ausser Zugang für Abklärungen und Arbeiten gewähren)

# Mietzinserhöhung; Instandhaltungsmassnahmen (Teil 1 ff)

## Mietzinserhöhung?

Kosten für Instandhaltungsmassnahmen sind durch die Mieteinnahmen gedeckt; die Investitionsplanung von der GV genehmigt.

Fin. Beteiligung Kanton -> Frau Meili

## Auffrischen, Sanierung/Umbau: welches ist der Unterschied?

Auffrischen, Sanierung/Umbau, Pflege und Unterhalt, Renovation sind verschiedene Begriffe und bezeichnen unterschiedliche Massnahmen zur Instandhaltung, Werterhaltung und Wertvermehrung der Liegenschaften.

Die Wahl der geeigneten Massnahme (oder Kombinationen) obliegt dem Vorstand als Liegenschaftsverwaltung.

### 3. Rückblick Planer und Partner WGL

Während vieler Jahre hat sich eine Baukommission um Unterhalt und Instandstellung der Liegenschaften gekümmert. – Eine riesige fachliche und zeitliche Herausforderung für die berufstätigen Laien.

Zur Erleichterung der Planung wurden Konzepte erstellt:

Einem von einem Vorstandsausschuss erstellten ersten Konzept zuhanden der Baubehörde und der KDP folgte eine Zustandserhebung durch das Architekturbüro Bundi, später ein Gestaltungs-/Weiterentwicklungskonzept von Kaufmann + Arm.

Dieses durch die Baudirektion und die KDP genehmigte Gestaltungskonzept von Kaufmann + Arm bezieht sich ausschliesslich auf den Aussenbereich bzw. alles was von aussen sichtbar ist.

G+S ist nun von der WGL beauftragt, dieses Konzept auch für den Innenbereich weiter zu entwickeln. ->G+S erläutert, was alles in das Sanierungshandbuch einfliesst.

# 4. Sanierungshandbuch G&S

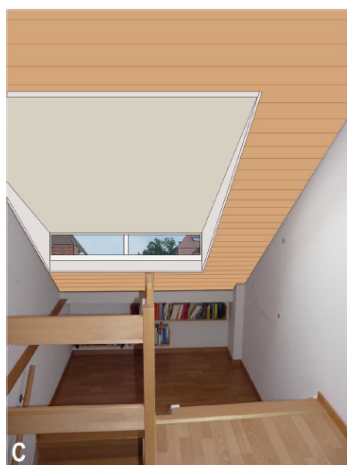
kaufmann  
undarm  
architekten  
planer

Wohngenossenschaft Lerchenbühl Gestaltungskonzept/ Weiterentwicklung

Betrifft nur Typ C

3

Dachaufbauten: Var. Schleppgaube Keine Varianten!  
Schleppgaube oder Dachfenster 1/2



Rechteckiges Ausschneiden

In der ganzen Siedlung ist es möglich die Dachgeschosse als Wohnraum zu nutzen.

Vorschlag Korrektur: Sich auf eine Variante des Dachaufbaus begrenzen

Vorschlag Ergänzung: Mögliche Dachaufbauten Typ A,B,D,E,F,G gemäss entscheid Variante (Dachaufbau Typ C) aufzeigen

#### Ausgangslage

**A**  
Frontal-Ansicht von aussen mit Schleppgauben  
(Haustüren in dieser Darstellung nach Rückführung zum Originalzustand)

Die drei Gebäudekörper am Lerchenbühlweg 39 - 61 sowie Blattnerweg 21-27 werden auf sämtliche Geschossen bewohnt. Der Zugang ins Dachgeschoss (ursprünglich Mansard- oder Estrichnutzung) weist auf dem obersten Treppenpodest eine ungenügende Kopfhöhe auf.

#### Lösungsansatz

**B**  
Gebäudekörper LBW 55-61 mit Schleppgauben

Konstruktion von Schleppgauben mit einer Länge, welche sich an der Grösser der darunterliegenden Mansard-Fenster orientiert. Die Kopfhöhe kann somit im gesamten Podestbereich spürbar verbessert werden. Zudem bieten die Fenster eine gute Belichtung des Innenraums sowie einen 'Ausblick'.

**C**  
Ansicht von innen im Bereich oberstes Podest

#### Formale Umsetzung

Die Schleppgauben werden mit Ziegeln eingedeckt.  
Die genauen Ausführungsspezifikationen sind zu gegebener Zeit mit der Kantonalen Denkmalpflege abzusprechen.  
Eine pro Gebäudekörper (4 Eingänge) gestaffelte Ausführung ist denkbar, jedoch sollten keine Etappierungen innerhalb eines Gebäudekörpers stattfinden.



# 4. Sanierungshandbuch G&S

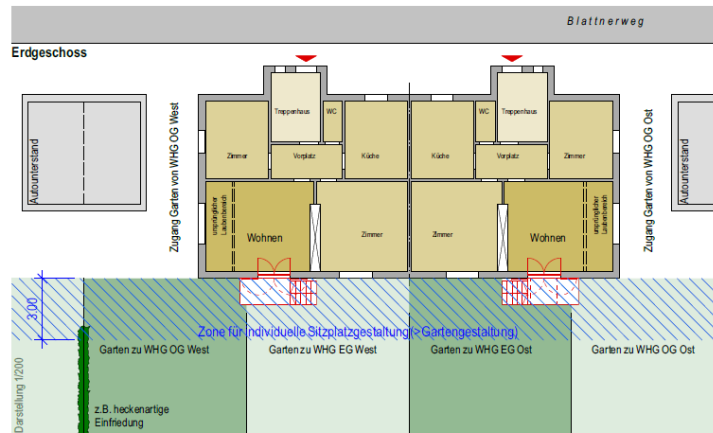
kaufmann  
undarm  
architekten  
planer

Wohngenossenschaft Lerchenbühl Gestaltungskonzept/ Weiterentwicklung

9

## Gartenausgänge

-> Jeder Gebäudetyp kann einen Gartenausgang haben



Analoge Lösung wie die bereits realisierten Ausgänge bei LBW 31, 33, 35/37 und 67/69. Die beiden Treppen sind einander zugewandt, in Richtung Gebäudemitte orientiert. Diese Variante stellt die logische Vortsetzung der begonnenen Eingriffe dar. Die bestehenden Südfassaden werden durch diesen Eingriff auf eine unspektakuläre Weise geöffnet und aufgewertet. Die bereits erfolgten Eingriffe dokumentieren dies eindrücklich!

**Gartenausgang ab Untergeschoss: diese Option ist nicht dargestellt. Je nach Unterteilungsart der Gartenflächen, könnte ein Ausgang vom UG zu einer Verunklärung der Situation führen, ist technisch aber realisierbar.**

Potential : Blatterweg 1/3, 5, 7, 9/1 13/15 sowie Lerchenbühlweg 63/65 . Die strukturelle Qualität dieser Massnahmen ist am besten, wenn sie pro Gebäudekörper in beiden EG-Wohnungen realisiert wird.

**Korrektur: Entscheiden ob Gartenausgang ab UG möglich oder nicht. Ergänzung falls Möglich: Umsetzung im Grundriss definieren**

So soll ein Gartenausgang ab EG dereinst aussehen  
Abbildung Fotomontage Blatterweg 9



Beispiel einer realisierten, typähnlichen Lösung am Lerchenbühlweg 35/37

Einfridungen / Abtrennungen : die Gartenflächen sind einzelnen Wohnungen zur Nutzung zugeordnet. Abtrennungen zwischen den einzelnen Nutzungseinheiten sind grundsätzlich nicht erforderlich. Werden aber solche gewünscht, stehen folgende Möglichkeiten zur Verfügung :  
- heckenartige Bepflanzungen entlang der 'Grenzen'  
- Gartenbeete als strukturierende Elemente  
(in Anlehnung an die ursprüngliche Nutzungsstruktur)  
Nicht empfehlenswert sind Zaun-Konstruktionen (Latten oder Maschendraht) und dgl.



# 4. Sanierungshandbuch G&S

kaufmann  
undarm  
architekten  
planer

Wohngensenschaft Lerchenbühl Gestaltungskonzept / Weiterentwicklung

2

Situation Ist-Zustand Frühling 2017

Anpassung: Kennzeichen der typengleichen Gebäuden  
Beispielsweise wie unten: Typ A-H

So können später Ergänzungen klar strukturiert dem Dokument angehängt werden



# 5. Das Bauinventar, seine Entstehung und Verbindlichkeit

## Bauinventar der Stadt Burgdorf

bearb. von Regula Hug, Ursula Maurer, Barbara Frutiger (Fotos) und Vincent Steingruber (Fotos) ; Begleitung durch Jürg Schweizer und Vertreter des Stadtbauamtes Burgdorf ; hrsg. von der Stadt Burgdorf und der Denkmalpflege des Kantons Bern

Bern : Denkmalpflege des Kantons Bern, 2004

- Inventarisierung 2002/2003 nach Publikation im Anzeiger der Stadt. Einstufungen auf Grundlage des äusseren Erscheinungsbildes. Keine Innenbesichtigungen.
- Behördenverbindliche Inkraftsetzung; Einsprachemöglichkeit erst im Baubewilligungsverfahren möglich
- Siedlung Lerchenbühl seit 12.09.2017 zusätzlich eigentümerverbindlich per Vertrag geschützt (in Zusammenhang mit Beiträgen an die Eingangstüren)

# 6. Grundlagen der Denkmalpflege

Gesetzliche Verankerung im Kanton Bern:

- BauG Art. 9 und 10

Art. 10b

3.2 Schutz und Erhaltung

1 Baudenkmäler können nach den Bedürfnissen des heutigen Lebens und Wohnens für bisherige oder passende neue Zwecke genutzt und unter Berücksichtigung ihres Wertes verändert werden.

Sie dürfen durch Veränderungen in ihrer Umgebung nicht beeinträchtigt werden.

2 Schützenswerte Baudenkmäler dürfen nicht abgebrochen werden. Innere Bauteile, Raumstrukturen und feste Ausstattungen sind ihrer Bedeutung entsprechend zu erhalten.

3 Erhaltenswerte Baudenkmäler sind in ihrem äusseren Bestand und mit ihren Raumstrukturen zu bewahren. Ein Abbruch ist zulässig, wenn die Erhaltung unverhältnismässig ist; im Falle einer Neubaute ist das Baudenkmal durch ein gestalterisch ebenbürtiges Objekt zu ersetzen.

- BewD Art. 7

Einschränkung der Baubewilligungsfreiheit

2 **Betrifft ein Bauvorhaben** nach Artikel 6 und 6a den geschützten Uferbereich, den Wald, ein Naturschutz- oder Ortsbildschutzgebiet, ein Naturschutzobjekt, **ein Baudenkmal oder dessen Umgebung und ist das entsprechende Schutzinteresse betroffen, ist es baubewilligungspflichtig.**

# 7. Aufgaben und Beurteilungspraxis der Denkmalpflege

- Umbauten oder tiefgreifende Unterhaltsmassnahmen müssen auf Ihre Denkmalgerechtigkeit oder –verträglichkeit hin beurteilt werden.  
Es gibt keine Sanierungspflicht!
- Die denkmalpflegerische oder ortsbildliche Beurteilung erfolgt gemäss
  - den gesetzlichen Bestimmungen,
  - den Leitsätzen der Denkmalpflege (international: z.B. Charta von Venedig, national: z.B. Leitsätze zur Denkmalpflege in der Schweiz (eidgen. Kommission für Denkmalpflege EKD),
  - der internen Praxis der kantonalen Denkmalpflege Bern (Unité)
- Inhaltliche, materielle und finanzielle Unterstützung für den Erhalt der Baudenkmäler.
- Wissenschaftliche Erforschung und Dokumentation des geschützten Baubestandes.

# 7. Aufgaben und Beurteilungspraxis der Denkmalpflege

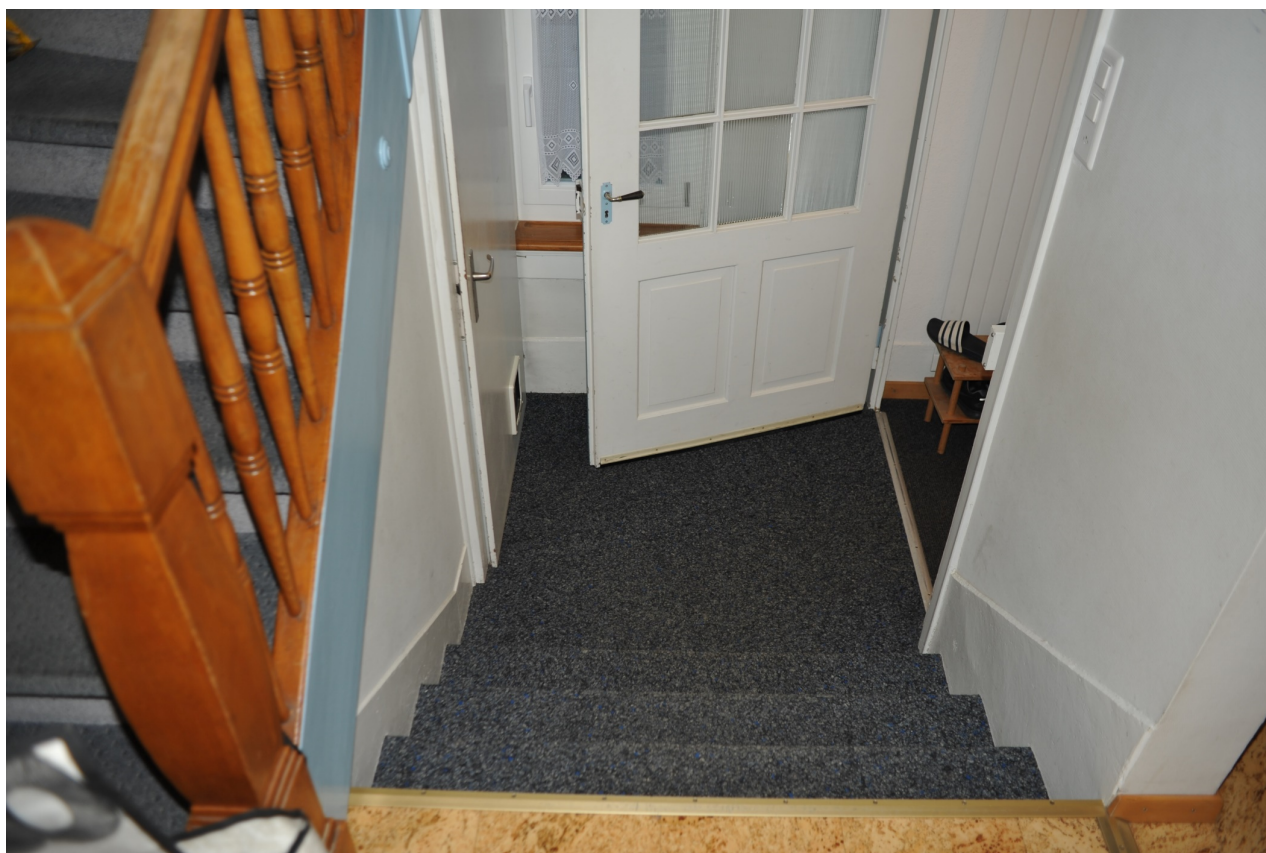
## ➤ Zentrale Anliegen:

- Wertige Veränderungen sind Teil des Schutzzumfangs und auch einfache Interieurs beinhalten eine wichtige, historische Aussage (Denkmalwert).
- Erhalt der historischen Originalsubstanz oder deren Wiederherstellung bei eindeutiger Befundlage und entsprechendem Kontext.  
Eine Kopie ist kein Original!
- Zeitgemässe, objektgerechte Instandstellung, Erneuerung, Umnutzung oder Erweiterung, aber unter Erhalt der historischen Werte und Merkmale.  
Kein Wohnen wie auf dem Ballenberg!

## 8. Beispiele Sanierung Lerchenbühlweg 63

Eingangsbereich / Vorplatz Erdgeschoss

Vorher



# 8. Beispiele Sanierung Lerchenbühlweg 63

## Eingangsbereich / Vorplatz Erdgeschoss

Vorher





# 8. Beispiele Sanierung Lerchenbühlweg 63

## Eingangsbereich / Vorplatz Erdgeschoss

Nachher



# 8. Beispiele Sanierung Lerchenbühlweg 63

## Eingangsbereich / Vorplatz Erdgeschoss

Nachher



# 8. Beispiele Sanierung Lerchenbühlweg 63

## Badezimmer Obergeschoss

Vorher



# 8. Beispiele Sanierung Lerchenbühlweg 63

## Badezimmer Obergeschoss

Vorher



# 8. Beispiele Sanierung Lerchenbühlweg 63

## Badezimmer Obergeschoss

Nachher



# 8. Beispiele Sanierung Lerchenbühlweg 63

## Badezimmer Obergeschoss

Nachher



## 9. Beispiel Sanierung Hauseingangstüren Lerchenbühlweg

- Vorher: vorwiegend materiell, farblich und strukturell unpassende Alutüren
- Wiederherstellung des ursprünglichen Bildes gemäss erhaltenem Originalbestand und energetische Verbesserung gemäss heutigem Standard.



# 9. Beispiel Sanierung Hauseingangstüren Lerchenbühlweg

Nachher





# 10. Aktuelles: Projekt Blattnerweg 1-15

## Sanierung Haustüren und Treppenhäuser

Umschreibung Bauvorhaben:

**Türersatz und Farbsanierung? Oder mehr?**

- Veränderungen und Unterhaltsarbeiten, die den Schutzzumfang gemäss BauG betreffen, sind bei einem Baudenkmal meldepflichtig; dazu gehören etwa Fensterersatz, Farb- oder Dachsanierungen
- Treppenhäuser sind Teil des Schutzzumfangs und als halböffentliche Räume wichtige Bestandteile der Gebäude. Ihre Gestaltung ist sehr objektprägend.
- Der historische Originalbestand ist Grundlage für die Neu-Projektierung; dabei geht es neben gestalterisch-ästhetischen auch um materialtechnische Fragen; Abweichungen oder Anpassungen sind möglich.
- Für die wissenschaftliche Erforschung des Originalbestandes und seiner Veränderungen engagiert die Denkmalpflege Restauratoren; diese Kosten trägt im Normalfall vollumgänglich die Denkmalpflege.

# 11. Zweiter Teil Mieterfragen

BW Haustüren und Treppenhausrenovation

## Haustürersatz an Liegenschaften BW = Sanierung Treppenhaus?

Es handelt sich um unterschiedliche, bewilligte Bauvorhaben, die sich aber tangieren:

1. Erneuerung der veralteten Elektroinstallationen (vor Wärmedämmung));  
auch Ziel: Liegenschaftsübergreifender Standard
2. Ersatz der Alu-Haustüren (auch Ziel: Kälteedämmung)

Beide Vorhaben ziehen Anpassungsarbeiten an Wänden, Türrahmen (Stahlrahmen ist im Boden einbetoniert) und an Böden mit sich.

Wohnungstüren sind nicht Teil des Projekts, ausser sie müssen repariert werden.

Der Vorstand entscheidet in eigener Kompetenz als Liegenschaftsverwaltung die über die angemessenen Instandhaltungsmassnahmen je Treppenhaus.

# 11. Zweiter Teil Mieterfragen

Zu einzelnen Projekten

## Küchenkonzept LW 35, 37, 67, 69

Für das Hochziehen des unteren Fensterrahmens beim Küchenfenster LW 37, Strassenseitig existieren keine Baubewilligungen der städt. Baubehörde und der KDP.

Der Vorstand hat Konzept für die Sanierung der Küche LW 37 beschlossen.

Es wird durch G+S als Standard für den Häusertyp D ins Sanierungshandbuch aufgenommen.

Kein Rückbau ohne Renovation am LW 35, 67 und 69

# 11. Zweiter Teil Mieterfragen

Zu einzelnen Projekten

## **Anpassungen bei Wasser- und Stromleitungen WL 37**

Der Sanierungsbedarf wird aktuell durch G+S eruiert. Basierend darauf werden ein Instandstellungskonzept und Kostenvoranschläge erarbeitet, die Bewilligungen der Baubehörde und der KDP eingeholt und schliesslich durch den Vorstand entschieden, was wie umgesetzt wird. (s.auch Ablaufschema KDP).

## **Kellerisolation LW 37**

Die Frage der Neuinsulation hängt vom aktuellen Zustand bzw. Stand der Isolation ab und ist Teil des Instandstellungskonzepts in der Liegenschaft LW 37.

# 11. Zweiter Teil Mieterfragen

Zu einzelnen Projekten

## Dachfenster BW 5

Das Fensterband im Dach wurde am 16.02.2006 für die Gebäude BW5,7,13,15 bewilligt und beim Blattnerweg 5 ausgeführt. Nach der Ausführung wurde eine Projektänderung eingereicht die für die restlichen Adressen ( BW7,13,15 ) anstelle des Fensterbandes im Dach zwei normale Dachfenster vorsieht. Die Projektänderung wurde am 07.Mai 2007 bewilligt.

Dadurch besteht kein Anlass das Fensterband vor Ablauf seiner Nutzungsdauer rückzubauen.

# 12. Ausblick

## **Bauliches / Unterhalt und Reparaturen**

- Fertigstellung aller Isolationsarbeiten der Kellerdecken in den verbliebenen Liegenschaften
- Elektroinstallationen und Treppenhäuser sowie Eingangstüren BW in Zusammenarbeit mit G+S sowie der KDP
- Abhängig von der Analyse der Firma Rohrmax werden allfällige Sanierungsarbeiten der Rohrsysteme sowie das Leeren der Senklöcher und Reinigen der Rückstauklappen nötig
- Planung und Umsetzung Teilrenovation Liegenschaft LW 37 in Zusammenarbeit mit G+S sowie der KDP
- Evtl. weitere Renovationsprojekte bei Mieterwechsel
- Heizungskonzept (da wir viele alte Heizungen haben, müssen wir uns frühzeitig Gedanken machen wie wir defekte Heizungen in Zukunft ersetzen wollen).

Weitere Informationen und den Budgetantrag erhalten die Genossenschafter vor (GV-Büchlein) und an der GV

# 12. Ausblick

## Vorstand

- Aufarbeiten der fehlenden Unterlagen (Unterlagen die wir von Werner bekommen haben)
- Präsentation des Sanierungshandbuchs (Stand der Arbeiten)
- Vorbereitung GV mit Jahresbericht, - Rechnung und Budget