

## ***Inhalt:***

· *Editorial*

· *Wohnungsschlüssel –  
ein heikles Kapitel*

· *MINERGIE Altbausanierung  
Kolumbanstrasse 56/58, St. Gallen*

· *Info «Grillieren auf dem Balkon»*

· *Neue Mitarbeiter*

· *Sommerzeit - Ferienzeit*



## Editorial



Liebe Mieterinnen und Mieter  
Liebe Stockwerkeigentümerinnen  
und Stockwerkeigentümer

Nach einem langen, temperaturmässig aber nicht sehr harten Winter ist endlich auch bei uns der Sommer eingetroffen. Im Vergleich zur Heizperiode 2008/2009 ist der Gesamtenergieverbrauch für alle unsere Liegenschaften leicht zurückgegangen. Dank der tiefen Energiepreise im Jahre 2009 sind aber die Heiz- und Warmwasseraufbereitungskosten aller Liegenschaften weit stärker, mehr als 30 %, gesunken. Glücklicherweise haben wir unsere Heizöleinkäufe im Jahre 2008, als 100 Liter Fr. 120.– und mehr kosteten, auf das Notwendige beschränkt. Gerade umgekehrt haben wir uns zu Ihren Gunsten im Jahre 2009 verhalten. Grosse günstige Einkäufe im Jahre 2009, noch mit der tiefen CO<sub>2</sub>-Abgabe, wirken sich dieses Jahr bei der Heizabrechnung deutlich positiv aus. Unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter im Büro sind zurzeit mit dem Erstellen der Abrechnungen 2009/2010 beschäftigt. Schon heute dürfen wir feststellen, dass die meisten Mieter-

fakturen einen Saldo zu Gunsten Mieter aufweisen werden. Und auch dieses Jahr werden wir den Abrechnungen mit einem Saldo zu unseren Lasten einen Check beilegen, den Sie bei jeder Poststelle gegen Bargeld einlösen können.

Dieses kleine «Wunder» wird sich aber im kommenden Jahr nicht mehr wiederholen. Nachdem wir die Akontozahlungen erst ab November zusammen mit der ersten Mietzinssenkung nach dem ersten Rückgang des Referenzzinssatzes reduziert hatten, basieren diese Abrechnungen auf fünf hohen Akontozahlungen und sieben nach unten angepassten Akontozahlungen. Auch haben sich die Heizölpreise in diesem Sommer wieder zwischen Fr. 85.–/100 l und Fr. 90.–/100 l eingependelt. Dank der preislich günstigen Vorräte können wir aber heute schon die Prognose wagen, dass sich auch die Abrechnung der Periode 2010/2011 und die Akontozahlungen in den meisten unserer Liegenschaften die Waage halten werden.

Sich selbst zu rühmen ist zwar eher verpönt, aber wir möchten Ihnen trotzdem das Resultat einer Studie, welche das Wohnforum der Architekturabteilung der ETH Zürich erarbeitet hat nicht vorenthalten. In einer Umfrage bei Mieterinnen und Mietern vieler Wohnsiedlungen in der Deutschschweiz – aus unserem Liegenschaftsportfolio wurden die beiden Siedlungen Rosenberg und Gossau Mettendorf gewählt – wurde unter anderem nach der Zufriedenheit

mit Verwaltung und Hauswart gefragt. Wir sind stolz, sowohl bei Verwaltung wie auch im Hauswartdienst im Vergleich mit den anderen Siedlungen klar am besten abgeschlossen zu haben. Der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung möchten auch an dieser Stelle allen unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern dafür herzlich danken. Ihnen allen, die jeden Tag für uns und für Sie arbeiten, haben wir dieses einmalige Resultat zu verdanken.

Wir wünschen Ihnen eine hoffentlich oft sonnige Sommerzeit. Wenn Sie zu den Mieterinnen und Mietern gehören, die demnächst zusammen mit der Heizabrechnung einen Auszahlungsscheck erhalten, so lösen Sie ihn ein und leisten sich etwas, das Sie nicht vorgesehen haben. Die Wirtschaft wird Ihnen dankbar sein.

Für den Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung

Jürg Pfister

## ***Wohnungsschlüssel – ein heikles Kapitel***

Mit der Übernahme der Wohnung haben Sie als Mieterin oder Mieter vom Liegenschaftsverwalter Ihre Wohnungsschlüssel erhalten. Die Wohnungsschlüssel sind registriert und können nur über uns nachbestellt werden. Alle unsere Hauswarte verfügen nur über einen sogenannten Hauswart-Passepartout mit dem mit Ausnahme der Wohnungstüren alle Türen in einer Siedlung geöffnet beziehungsweise geschlossen werden können. Es existiert aber ein spezieller Passepartout mit dem alle Türen geöffnet werden können, also auch Ihre Wohnungstüre. Dieser Generalpassepartout wird an einem sicheren Ort (Alarmanlage, Videoüberwachung) in einem Kassenschrank aufbewahrt.

In den vergangenen Jahren erwies sich das Vorhandensein eines Passepartout-Schlüssels oft als sehr nützlich. Meist sind die Gründe harmlos, die den Einsatz des Passepartouts erfordern: Schlüssel verloren, Gepäck nicht angekommen, Tasche mit Schlüssel auswärts vergessen und andere mehr. Leider muss auch immer wieder eine Wohnung geöffnet werden, weil sich der Bewohner nicht mehr meldet oder der Briefkasten überquillt.

Früher konnte in dieser Situation die Wohnungstüre relativ einfach aufgebrochen werden. Heute haben die meisten unserer Wohnungen Abschluss-türen mit Mehrfachverriegelung, die nur noch mit grosser Gewalt und damit auch grossem Schaden (mehrere tausend Franken) aufgebrochen werden



können. Und jedes Jahr werden weitere Wohnungen umgebaut.

Wir erachten es daher als sinnvoll, dass für alle unsere Liegenschaften ein Generalpassepartout existiert, der im Notfall angefordert werden kann. Auch übers Wochenende sind die Piketthauswarte in der Lage einen Mitarbeiter zu organisieren, der den Passepartout-Schlüssel holen kann.

Rechtlich gesehen müssen Sie als Mieter beziehungsweise Mieterin mit dieser Lösung einverstanden sein. Im anderen Falle werden wir den Wohnungszylinder Ihrer Wohnung kostenlos gegen einen Einzelzylinder austauschen. Die Folge ist, dass Sie für Haustüre und Wohnungstüre separate Schlüssel benutzen müssen. Auch müssten wir Sie im Falle einer Notöff-

nung Ihrer Wohnung für den Schaden haftbar machen.

Die Zunahme der Mobilität bringt es mit sich, dass immer öfter Mieterinnen und Mieter für Reparaturarbeiten in den Wohnungen einen Schlüssel der Wohnungstüre beim Hauswart deponieren. Damit auch diese Schlüssel, sei es für kurze Zeit oder teilweise auch für eine längere Zeit sicher aufbewahrt werden können, haben alle unsere vollamtlichen Hauswarte einen Schlüsselsafe erhalten (siehe Bild oben), der nur vom zuständigen Hauswart geöffnet beziehungsweise verschlossen werden kann. Denn wie eingangs gesagt, Wohnungsschlüssel sind ein heikles Kapitel.

## MINERGIE Altbausanierung Kolumbanstrasse 56/58, St. Gallen



Die Liegenschaft Kolumbanstrasse 56/58 vor der Sanierung

In der Pfister-News Ausgabe vom Februar 2009 haben wir uns vertieft dem Thema Energie gewidmet und Ihnen in diesem Zusammenhang angekündigt, dass unser nächstes Ziel im Bereich der Altbausanierung das Erreichen des MINERGIE-Standards ist. Dieser ehrgeizigen Herausforderung haben wir uns nun gestellt und sind zurzeit an der Kolumbanstrasse 56/58 mitten in den Bauarbeiten für unsere erste MINERGIE-Sanierung. Gerne stellen wir Ihnen an dieser Stelle dieses Projekt etwas näher vor.

Die Liegenschaft Kolumbanstrasse 56/58 im Osten der Stadt St. Gallen wurde 1951 gebaut und beherbergte vor der Sanierung insgesamt vier 3-Zimmerwohnungen, fünf 4-Zimmerwohnungen und drei 5-Zimmerwohnungen. Um diese Räume zu beheizen und mit Warmwasser zu versorgen, verbrauchte die Liegenschaft im Durchschnitt über die letzten Jahre 19,9 l Heizöl pro m<sup>2</sup>

Wohnfläche. Mit dem Aufbringen einer Wärmedämmung auf der Fassade und mit der energetischen Sanierung der Kellerdecken und Estrichböden konnten wir bis anhin etwa eine Halbierung des Heizölverbrauchs bewirken (Siedlung Rosenberg, Lindenstrasse, Mettendorf Gossau, etc.). Mit der MINERGIE-Sanierung gehen wir aber noch einen Schritt weiter und werden nach der Sanierung mehr als 3x weniger Energie verbrauchen (max. 60 kWh/m<sup>2</sup> ≈ 6 l Heizöl pro m<sup>2</sup>). Diesen Wert werden wir mit folgenden baulichen Massnahmen erreichen:

- Aufbringen einer Wärmedämmschicht auf der Fassade und weitreichende Verbesserung der Dichtigkeit des Gebäudes
- Energetische Sanierung der Kellerdecken und Estrichböden
- Wärmeproduktion für Heizung und Warmwasser mittels einer Erdwärmesonde mit Wärmepumpe
- Konstante Belüftung aller Wohn-

räume mittels einer kontrollierten Wohnraumlüftung

- Einbau neuer Fenster mit besserer Wärmedämmung.

Um den Komfort für die Mieterinnen und Mieter zu erhöhen, werden wir zudem noch folgende weitere Massnahmen treffen:

- Vergrösserung der Balkone gegen Westen und Süden
- Gesamterneuerung Nasszellen
- Diverse Massnahmen zur Verbesserung des Schallschutzes innerhalb des Gebäudes
- Erneuerung des gesamten Leitungsnetzes in der ganzen Liegenschaft
- Teilsanierung Küchen (bereits 2006 ausgeführt).



Einbau Lüftungsrohre zu jedem Zimmer im Korridor / werden später mit heruntergehängter Decke verdeckt

Aufgrund der baulichen Veränderung innerhalb der Liegenschaft verändert sich auch der Wohnungsmix leicht: Das Gebäude bietet nach der Sanierung neun 3-Zimmerwohnungen und drei 3<sup>1</sup>/<sub>2</sub>-Zimmerwohnungen.

Neben dem Einbau einer kontrollierten Wohnraumlüftung und einer Wärmepumpe mussten wir bei dieser Sanierung noch eine weitere neue Erfahrung machen. Die sehr aufwändigen Bauarbeiten im Innern des Gebäudes haben uns nämlich dazu gezwungen mit einem unserer Grundsätze zu brechen: Zum ersten Mal in unserer Firmengeschichte mussten alle Mieter während der Sanierung vorübergehend in eine andere Wohnung umziehen. Wir haben uns jedoch sehr bemüht, diesen Prozess gemeinsam mit unseren Mietern anzupacken und versuchten für jeden Bewohner der Liegenschaft Kolumbanstrasse 56/58 eine individuelle Lösung zu finden. Wir möchten uns an dieser Stelle auch noch einmal ganz herzlich bei allen Betroffenen für die Flexibilität und für die hohe Kompromissbereitschaft bedanken!

Pünktlich zum Anfang der kalten Jahreszeit wird die erste Haushälfte bezugsbereit sein. Die Liegenschaft wird dann nur noch elektrischen Strom für die Wärmepumpe verbrauchen und zwar max. 60 kWh/m<sup>2</sup> Wohnfläche pro Jahr, was die Nebenkosten zu Lasten der Mieter wesentlich verringern wird. Die gesamte Baustelle Kolumbanstrasse 56/58 wird im Frühling 2011 abgeschlossen sein.

In gewohnter Weise wollen wir Ihnen auch die Höhe der Investitionen, welche wir für die Sanierung der Liegenschaft Kolumbanstrasse 56/58 aufwenden müssen, nicht vorenthalten. Die Gesamtkosten belaufen sich voraus-



Neue Lüftungszentrale im Kellergeschoss der Liegenschaft

sichtlich auf CHF 2'875'000.--. Damit die Mietzinse auf einem erträglichen und marktfähigen Niveau bleiben, werden wir den mietrechtlich zulässigen Rahmen für die Überwälzung der Kosten auf die Mietzinse nicht voll ausschöpfen.



Bohrung für Erdwärmesonde zwischen den Liegenschaften Kolumbanstrasse 56/58 und Kolumbanstrasse 52/54



Zu- und Abluft im Blendenbereich der Küche

Grosse Terrassen anstatt der alten kleinen Balkone auf der Südseite der Liegenschaft

Nach der Kolumbanstrasse 56/58 werden wir auch die Liegenschaften Kolumbanstrasse 52/54 sowie Kolumbanstrasse 48/50 im gleichen Umfang sanieren.

Selbstverständlich versucht die Max Pfister Baubüro AG auch im Neubaubereich technisch immer am Ball zu bleiben. Daher haben wir uns entschieden unseren Gewerbeneubau, den wir in St. Gallen-Winkeln errichten, ebenfalls im MINERGIE-Standard zu bauen. Die energetischen Massnahmen, welche an der Altwinkelstrasse zum Einsatz kommen, stellen wir Ihnen gerne in der nächsten Ausgabe der Pfister-News vor.

## Grillieren auf dem Balkon

Liebe Mieterinnen und Mieter

Auch in unseren Liegenschaften kommt es hin und wieder zu Differenzen zwischen «Grill-Fans» und «Grill-Opfern». Wir machen Sie an dieser Stelle daher gerne wieder einmal auf unsere Bestimmungen bezüglich «Grillieren auf dem Balkon» aufmerksam:

Wir möchten das Grillieren auf dem Balkon nicht generell verbieten, wie dies andere Hausverwaltungen vermehrt tun. Trotzdem möchten wir Sie auf folgende Punkte aufmerksam machen:

- Der Holzkohlegrill ist für den Grillspass auf dem Balkon nicht gestattet. Die massiven Gerüche von Grillanzündern sowie der beissende Rauch werden von Mitbewohnern oft als störend empfunden.
- Wir raten Ihnen deshalb, einen Gas- oder Elektrogrill zu benutzen. Bei diesen Geräten fallen die erwähnten Geruchsbelästigungen weg. Den Geruch von brutzelndem Fleisch oder Gemüse müssen auch Ihre Nachbarn als normale Auswirkung Ihres Wohnrechts in

Kauf nehmen. Solche Düfte könnten auch aus einem offenen Küchenfenster kommen.

Mit der Beachtung dieser Tipps sowie mit ein wenig Toleranz und gegenseitiger Rücksichtnahme werden wir sicher alle gut durch die Grillsaison kommen.



---

## ***Neue Mitarbeiter***



### **Simon Schneider**

Geboren am 19.11.1987

Wohnort: St. Gallen

Angestellt seit dem 1. Mai 2010

als Servicetechniker und

Hauswart Gewerbebau Altwinkeln

**Wir heissen Herr Schneider herzlich willkommen in unserem Team und wünschen ihm viel Freude mit seinen neuen Aufgaben!**

---

## ***Sommerzeit – Ferienzeit***

**Liebe Mieterinnen und Mieter,  
liebe Stockwerkeigentümerinnen und Stockwerkeigentümer**

**Das ganze Team der Max Pfister Baubüro AG wünscht Ihnen schöne und erholsame Sommerferien!  
Geniessen Sie es!**

**Gerne machen wir Sie darauf aufmerksam, dass wir keine Betriebsferien machen und Sie uns auch in der Schulferienzeit zu den gewohnten Bürozeiten erreichen können. An den Wochenenden steht Ihnen in dringenden Fällen unser Pikett-Dienst wie gewohnt zur Verfügung.**





**Max Pfister Baubüro AG**

Burgstrasse 108, Postfach 269  
9013 St.Gallen

Telefon 071 274 17 17

Telefax 071 274 17 42

[info@pfister-baubuero.ch](mailto:info@pfister-baubuero.ch)

[www.pfister-baubuero.ch](http://www.pfister-baubuero.ch)

Die Firma Max Pfister Baubüro AG  
ist auch auf dem Internet präsent:

Wir bieten unsere Eigentumswohnungen  
und freien Mietwohnungen auf  
dem Immobilienmarktplatz an, unter  
[www.immoscout24.ch](http://www.immoscout24.ch)

Unsere Homepage erreichen Sie  
über folgende Internet Adresse:  
[www.pfister-baubuero.ch](http://www.pfister-baubuero.ch)

Unsere E-Mail Adresse lautet:  
[info@pfister-baubuero.ch](mailto:info@pfister-baubuero.ch)

Einige unserer Mitarbeiter sind über  
folgende E-Mail Adressen direkt  
erreichbar:

Jürg Pfister  
[j.pfister@pfister-baubuero.ch](mailto:j.pfister@pfister-baubuero.ch)

Andreas Pfister  
[a.pfister@pfister-baubuero.ch](mailto:a.pfister@pfister-baubuero.ch)

Hugo Rutz  
[h.rutz@pfister-baubuero.ch](mailto:h.rutz@pfister-baubuero.ch)

Peter Forster  
[p.forster@pfister-baubuero.ch](mailto:p.forster@pfister-baubuero.ch)

Pascal Stephan  
[p.stephan@pfister-baubuero.ch](mailto:p.stephan@pfister-baubuero.ch)

Mirjam Ruckstuhl  
[m.ruckstuhl@pfister-baubuero.ch](mailto:m.ruckstuhl@pfister-baubuero.ch)

Sandra Fritsche  
[s.fritsche@pfister-baubuero.ch](mailto:s.fritsche@pfister-baubuero.ch)

Astrid Graf  
[a.graf@pfister-baubuero.ch](mailto:a.graf@pfister-baubuero.ch)

Hanspeter Jenni  
[h.jenni@pfister-baubuero.ch](mailto:h.jenni@pfister-baubuero.ch)