

Bemerkungen zum Jahr 2025

Geschätzte Genossenschafterinnen, geschätzte Genossenschafter
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir halten uns wiederum kurz und geben Ihnen nachstehend zum vergangenen Jahr einige Stichworte. Zu Themen, welche die EBG Erstfeld besonders beschäftigten und auch entsprechend zeitaufwändig waren, finden Sie anschliessend noch zusätzliche Informationen.

- Besichtigung der neuen Heizungsanlage mit Erklärungen und Apéro.
- GV im Spannort Erstfeld.
- Adventsapéro vor dem Uhrenblock.
- Inbetriebnahme des neuen Roller-Unterstands (ehemaliges Tanklager).
- Abschluss des Projekts Kt. Uri *Hochwasserschutz Erstfeld ostseits*.
- Besprechungen zu Bauprojekt *Bitzi* sowie dann Baubeginn im Herbst.
- Baugesuch für Dachsanierungen im Baulos 1, Detailabklärungen, Offerten einholen und dann Baubeginn.
- Baugesuche für Spielplatzüberdachung und für Ersatz diverser Bäume.
- Diskussionen mit Bauamt Erstfeld betreffs künftiger Gestaltung der Kolonie.
- Anpassungen sowie Erhöhung der Grundpfandrechte.
- 6 Mieterwechsel.

Wir danken Ihnen für die Kenntnisnahme. Gerne stehen wir für weitere Auskünfte zur Verfügung und hoffen, Sie an der kommenden GV begrüßen zu dürfen.

Erstfeld, im Januar 2026

Carmen Enz, Walter Burri
Geschäftsleitung EBG Erstfeld

Vorstandsmitglieder

Für die Leitung der Genossenschaft müssen in naher Zukunft neue Mitglieder gefunden werden. Allenfalls sind auch bestimmte Aufgaben neu zu organisieren. Wir sind nach wie vor der Meinung, dass mit hier wohnhaften Personen die Genossenschaft zweckmässiger geführt werden kann. Gewisse Arbeiten könnten auch ausgelagert werden, aber es sollte nicht Ziel sein, eine fremde, externe Verwaltung zu haben... Zudem würde dies auch höhere Kosten bedeuten, diese belasten dann den Mietzins jedes einzelnen Mieters.

An der Generalversammlung stehen Wahlen an. Wegen der nicht geklärten Nachfolge für die gesamte Administration sowie den aktuellen Projekten Dachsanierungen und Bitzi bleibt Walter Burri momentan weiterhin im Vorstand. Dies auch auf Wunsch externer Partner, damit ihnen bis zu den einzelnen Projektenden die gleiche Ansprechperson wie seit Verhandlungs- bzw. Planungsbeginn zur Verfügung steht.

Quartiergestaltungsplan Kolonie (QGP)

Was ist ein QGP? Ein QGP ist ein verbindliches Planungsinstrument, das die bauliche Entwicklung, Nutzung und Gestaltung eines bestimmten Quartiers festlegt. Er definiert Baufelder, Höhen, Nutzungsarten sowie Park- und Freiräume, usw.

Gemäss Bau- und Zonenordnung Erstfeld besteht für das Gebiet *Kolonie* eine Quartiergestaltungsplanpflicht. Die Baukommission der Gemeinde Erstfeld fordert diese nun ein. Wir wurden klar darauf hingewiesen, dass es unsere Baugesuche ohne QGP künftig schwer haben werden, bewilligt zu werden. Und bewilligungspflichtig ist alles: jegliche Änderungen und Anpassungen an Objekten, die Umgebungsgestaltung, Mauern, Gartenplätze, Bepflanzungen, Bäume usw...

Dazu kommt die ganze Thematik betreffs *Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)* als Teil des Gebietes G 4 mit dem höchsten Erhaltungsziel «A» (Substanzerhalt) und nachstehenden Bestimmungen:

- Erhaltungsziel A (ISOS):
 - Integrales Erhalten aller Bauten, Anlageteile und Freiräume
 - Beseitigung störender Eingriffe
- Generelle Erhaltungshinweise (ISOS):
 - Abbruchverbot, keine Neubauten, Detailvorschriften für Veränderungen
 - obligatorische Beaufsichtigung durch die Denkmalpflege

Wir haben mit einer entsprechenden Planung begonnen. Knackpunkte werden bei den Reihenhäusern die Sitzplatzüberdachungen, die Gartengestaltung und einzelne Velo-/Gartenunterstände sein. Auch müssen generell in der Kolonie die Parkflächen sowie die Bewirtschaftung der Grünräume zwischen den Häusern festgelegt bzw. ausgewiesen werden.

Wir werden Sie zu diesem Thema bei Vorliegen eines Gestaltungsentwurfs informieren und vor Eingabe an die Gemeinde werden wir dazu auch Ihre Meinung abholen.

Anschliessend wird durch die Gemeinde ein Mitwirkungsverfahren eingeleitet, bei dem Anstösser, Nachbarn sowie andere Experten und Interessenvertreter ihre Meinung dazu äussern können. Erst im Anschluss dieses Mitwirkungsverfahrens kann der QGP definitiv eingegeben werden. Dann beginnt das Bewilligungsverfahren, welches erst seinen Abschluss findet mit der Genehmigung durch den Regierungsrat Kt. Uri.

Bauprojekt *Bitzi*

Im September war es soweit: Nach erneuten Besprechungen mit der Bauherrschaft *Erni Invest AG* und Vorliegen der kompletten Entschädigung für das Fahrwegrecht begannen die Aushubarbeiten auf dem Nachbargrundstück...

Die Verlegung einer seinerzeit lose in den Hang gelegten Swisscom-Leitung bildete den Anfang, gefolgt von diversen Baustelleninstallationen. Zustandsaufnahmen von Strassen und Wohnungen der Häuser 7 – 9 dienen der späteren Schadensbehebung. Diese externen Arbeiten sowie generell die Benützung unserer Grundstücke wird uns von der Erni Invest entsprechend entschädigt.

Aus Sicht des Vorstands laufen die Arbeiten bis heute einigermaßen geordnet und die Bauleitung vor Ort gibt sich wirklich Mühe, die vereinbarten Bedingungen einzuhalten und die täglichen Arbeiten soweit möglich "rücksichtsvoll" zu gestalten. Bei durch Anwohner gemeldeten oder eigenen Feststellungen von Abweichungen zu den Vereinbarungen haben wir interveniert und Abhilfe gefordert.

Erste Gespräche fanden auch betreffs Sanierung (und Kostenbeteiligung durch Erni Invest) der auf unserem Grundstück stehenden Bitzimauer statt. Der nördliche und der südliche Teil dieser alten Mauer sollen ersetzt werden. Und zwar so, dass sie ins neue Landschaftsbild passen.

Der Vorstand wird den direkt betroffenen Anwohnern sofern notwendig weiterhin jeweils Bauinformationen und Einschränkungen zeitgerecht anzeigen.

Dachsanierungen

Nach weiteren Abklärungen, Besprechungen und Detailplanungen hielten wir die Baubewilligung in der Hand, sodass ab September die ersten Häuser eingerüstet werden konnten.

Vorgängig wurden pro Arbeitsgattung in der Regel drei Firmen eingeladen, eine Offerte einzureichen. Danach gab es eine Abgebotsrunde, bei der jede eingeladene Firma nochmals die Chance bekam, ihre eingereichte Offerte zu ergänzen. Somit hatten alle in ihrem Wirkungsfeld die gleiche Chance zur Offertstellung.

Zu sehen gab es da allerlei, von Nichteinreichen bis zu sehr hohen Differenzbeträgen gegenüber der Konkurrenz. Nach dem Auswerten dieser Angebote und nochmaligem Hinweis auf die "komplizierte Baustelle" (unterschiedliche Gebäude und Masse, Alter, Personalbedarf auf Abruf, räumlichen Einschränkungen für Zufahrten und Lager, Umgebung, Wetterabhängigkeit, usw.) wurden die Arbeiten, wenn immer möglich, an Unternehmen aus dem Kanton Uri vergeben. Wir sind überzeugt, mit den definitiven Arbeitsvergaben die richtigen Firmen zu einem für die EBG fairen Preis berücksichtigt zu haben.

Für die Handwerker war es vor allem beim Start nicht immer einfach. Aufgrund des Alters der Gebäude (ca. 115jährig) sowie der Bauweise konnte das eine oder andere erst bei Baubeginn vor Ort entschieden und angepasst werden. Die Arbeitsabläufe zum Projekt, aber auch unter den beteiligten Firmen, mussten sich zuerst einspielen. Auch waren Hinweise nötig, dass diese Baustelle dauernd bewohnt ist... Während bzw. nach der ersten Etappe wurden noch Anpassungen/Ergänzungen beim Innenausbau vorgenommen.

Aktuell müssen gemäss Baubewilligungsaufgabe die Meteorwasserableitungen strassenseits neu bestimmt werden. Es ist gesetzlich vorgeschrieben, dass bei Dachneubauten das Wasser unmittelbar zur Versickerung gelangen muss. Dies bedeutet, dass voraussichtlich gegen Bauende bei allen Reihenhäusern das Trottoir aufgerissen wird.

Mit vielen Informationen zu Vorgehen und Terminen haben und werden wir auch zukünftig jeweils die Bewohner orientieren.



Vor Baubeginn, Dachziegel aus Gründerzeit mit eingetragener Jahreszahl 1908.



Kompletter Abbruch von Dach und Holzwerk bis auf den alten Estrichboden.



Neuaufbau Tragwerk, Firsterhöhung um ca. 40 cm, Neueindeckung, Innenausbau.



Im neuen Glanz: neues Dach, Streichen der Fassaden, Auffrischen der Jalousien.



Beispielbild eines Innenausbaus.