

MBGZ-News

Mieter-Baugenossenschaft Zürich

www.mbgz.ch

Liebe Genossenschafterinnen, liebe Genossenschaftler



An der GV 2016 wurde dem Vorstand ein Budget für Vorbereitungsarbeiten zu den anstehenden Bauvorhaben gewährt. Seit dieser Zeit ist einiges geschehen und vieles erarbeitet worden. Langsam und stetig entstehen konkrete Vorprojekte für die zukünftigen Sanierungen und Instandhaltungen der Liegenschaften der MBGZ.

In den Siedlungen Waffenplatzstrasse, Mutschellenstrasse und Rieterstrasse wird an der zweiten Stufe, der Sanierungsfortführung der letztjährigen Übergangsmassnahmen in Küchen und Bädern, gearbeitet, dem konkreten Ersatz der Küchen und Bäder mit allen Steigsträngen. In der Rotbuchstrasse steht ebenfalls die Sanierung der Küchen und Bäder, eine Sanierung «light» oder ein möglicher Neubau in Ausarbeitung. Die Anzahl der involvierten Stellen und Personen ist mittlerweile angewachsen und die Koordination und Abstimmung der diversen Tätigkeiten vielfältiger und komplexer geworden. Der Vorstand arbeitet als und mit der Baukommission gemeinsam mit Bauherrenberatern, Architekten, Fachstellen und Fachberatern, mit der Revisionsstelle und mit dem Amt für Wohnbauförderung an der Umsetzung der nächsten Bauphase, welche wiederum der MBGZ für einen längeren Zeitraum «Luft» verschaffen wird. Wenn diese Bauprojekte gegen 2025 abgeschlossen sein werden, sind alle Siedlungen auf einem gleichwertigeren Instandhaltungsniveau. Die Erneuerungsfonds können weiterhin individuell geöffnet werden, somit geht jede Siedlung einer eigenen Zukunft entgegen, dies bau-, resp. unterhaltstechnisch, sowie auch finanziell. Die MBGZ erlangt wieder eine ähnliche Ausgangslage wie in den 1970er-Jahren, als das letzte Mal umfassend Küchen und Bäder erneuert wurden: ein baulicher «Gleichheitsstand»; neu ab dieser kommenden Bauvollendung aber zusätzlich mit einer siedlungseigenen und finanziellen Unabhängigkeit.

In den kommenden Monaten wird der Vorstand intensiv über Bauvorhaben, Entwicklungen und Stand der Arbeiten informieren. Es werden auch Zeitfenster und Gefässe zur Verfügung gestellt, wo Sie Hinweise und Inputs einbringen, Fragen stellen und sich Eindrücke verschaffen können. Es ist dem Vorstand ein wichtiges Anliegen, gerade in dieser Phase die Nähe zu Ihnen als Genossenschafterinnen und Genossenschaftler zu pflegen, Sie zu hören und abzuholen. Der Vorstand und die beiden Projektleiter, Rafael Wiedenmeier für die Küchen-/Bäder-Sanierung und Oliver Vogel für den möglichen Neubau Rotbuchstrasse, informieren konkret und detailliert.

Die kommende Generalversammlung am 13. April 2018 wird in Bezug auf die Bauvorhaben «nur» eine weitere Zwischenstation mit neuen Informationen sein, Entscheide werden noch keine gefällt. Die üblichen Geschäfte des vergangenen Jahres, der Jahresabschluss und andere Traktanden werden ebenso im Vordergrund stehen. Gemäss dem heutigen Planungsstand wird eine ausserordentliche Generalversammlung im Herbst 2018 der erste grössere Meilenstein in der Umsetzung dieser Vorhaben sein.

Andreas Meier, Präsident MBGZ



Siedlung Rotbuchstrasse

Aktueller Stand der Planung

Die Sanierungsvariante wird im Rahmen des zuvor beschriebenen Küchen-Bäder-Sanierungsprojekts zum Vergleich ausgearbeitet. Da die Sanierung «light» die längerfristigen Sanierungsbedürfnisse nicht abdeckt, hat der Vorstand beschlossen, die Sanierung «light» nicht weiterzuverfolgen.

Für den Neubau wird bis Ende Januar 2018 von Haltmeier * Kister Architekten und dem beauftragten Fachplanerteam ein komplettes Vorprojekt inkl. einer genauen Kostenschätzung ausgearbeitet. Hierzu wurde der gewählte Wettbewerbsbeitrag basierend auf den Empfehlungen des Preisgerichts weiterentwickelt und nochmals baurechtlich überprüft (Grenzabstände, Lärm usw.). Des Weiteren werden laufend alle notwendigen Grundlagen (Baugrunduntersuchungen, Zustandsanalyse der

bestehenden Tiefgarage usw.) zusammengetragen und erste grundlegende Abklärungen mit den Nachbarn getroffen.

Die Grundrisse werden in Zusammenarbeit mit den Bauherrenberatern Jürg Ammann und Noah Traber u.a. hinsichtlich Funktionalität, Erschliessung, Wohnungsgrösse, Belichtung, Möblierbarkeit usw. überprüft und es werden Grundsätze zur Bauweise (Massivbau), zur Gebäudehülle (Fassade, Dämmung, Fenster, Türen usw.) sowie zur Art der Wärmeerzeugung (Erdsonden, Solar) definiert und der Innenausbaustandard festgelegt. Die Förderung genossenschaftlichen Zusammenlebens sowie eine wirtschaftliche, nachhaltige und funktionale Bauweise bilden eine wichtige Basis für die Architekten.

Die beiden Vorprojekte zur Rotbuchstrasse bilden die Grundlage für den Grundsatzentscheid «Küchen-Bad-Sanierung Rotbuchstrasse» oder «Neubau Rotbuchstrasse». Beide Varianten werden sehr sorgfältig ausgearbeitet und miteinander vergleichbar gemacht, so dass die Genossenschafterinnen und Genossenschafter der MBGZ fundiert informiert sind.

Schlussendlich wird der Vorstand eine Variante an der ausserordentlichen Generalversammlung zur Abstimmung bringen.

Oliver Vogel

Waffenplatzstrasse, Rieterstrasse, Mutschellenstrasse

Aktueller Stand Küchen- und Bädersanierungen

Im letzten Newsletter hat unser Vorstand über die Wahl des Bauherrenberaters und des Architektenteams, welche mit der Planung der Sanierung von Küchen und Bädern beauftragt wurden, informiert.

An einer ersten Sitzung mit dem Architektenteam MSN Architekten GmbH und BGS&Partner Architekten AG wurden zusammen mit unseren Bauherrenberatern Jürg Ammann und Noah Traber noch die vorgeschlagenen Fachplaner und deren Offerten verglichen und Fachplaner für Elektro, HLKS (Heizung-Lüftung-Klima-Sanitär), Bauakustik/Bauphysik und Asbestanalyse ausgewählt. Damit ist das Planungsteam für das Vorprojekt vollständig.

Im September war dieses Planungsteam dann einen Tag lang unterwegs, damit sich alle ein Bild vom aktuellen Zustand der Siedlungen Waffenplatzstrasse, Rieterstrasse, Mutschellenstrasse sowie Rotbuchstrasse machen konnten. Zusätzlich zu den Haus- und Wohnungsbesichtigungen wurde der Zustand der Kanalisation bei den betroffenen Siedlungen analysiert und dokumentiert.

In den letzten Baukommissionssitzungen wurden die Definitionen und der Umfang der geplanten Sanierung abgesteckt und das Architektenteam erarbeitet nun ein Vorprojekt inklusive Kostenschätzung bis Ende dieses Jahres.

Was Innenausbau und Gerätestandards betrifft, hat sich die Baukommission entschieden, die Sanierung der Siedlung im Eisernen Zeit als Richtwert zu nehmen. Die Detailplanung wird Teil des konkreten Bauprojekts.

Rafael Wiedenmeier

Kommunikations-Agenda

- Infoveranstaltung am 8. Februar 2018
 - :: Präsentation des Vorprojekts «Küche-Bad-Sanierung»
 - :: Präsentation Projekte «Rotbuchstrasse»
 - :: Finanzielles
- Ordentliche Generalversammlung vom 13. April 2018
 - :: Allgemeine Bauplanung
- Newsletter nach der ordentlichen Generalversammlung
- Infoveranstaltung am 21. Juni 2018
- Ausserordentliche Generalversammlung am 28. September 2018
 - :: Abstimmung über die Umsetzung der Bauvorhaben MBGZ

Allgemeine Fakten zu Sanierungen

- Die bauliche Strategie wird auf Basis neuer Erkenntnisse verifiziert und priorisiert.
- Die finanzielle und die bauliche Strategie werden aufeinander abgestimmt.
- Die Architektenteams inkl. aller notwendigen Fachplaner sind ausgewählt.
- Die Vorprojektplanungen inkl. Kostenschätzung für die einzelnen Bauvorhaben wurden vergeben.
- Im Rahmen der Vorprojektplanungen werden Varianten zu den einzelnen Bauvorhaben geprüft.
- Die einzelnen Vorprojektplanungen inkl. Kostenschätzungen liegen Ende März 2018 vor.
- Der Einbezug der Genossenschafter (z.B. Infoveranstaltungen, Newsletter) hat hohe Priorität.
- Die Auswirkungen der Baumassnahmen auf den späteren Mietzins werden aufgezeigt.
- Der Ausbaustandard wird in wesentlichen Teilen definiert.

Energiesparendes Heizen

Die kalte Jahreszeit hat begonnen und die Heizungen sind wieder eingeschaltet. Unser Hauswart, Herr Goropevsek, ist daran, auf Mieteranfragen in unseren Wohnungen die Radiatoren zu entlüften. Es kommt regelmässig vor, dass die Regler durch Staub oder Nichtgebrauch nicht mehr funktionieren und die Radiatoren daher kalt bleiben.

Falls dies bei Ihnen auch der Fall sein sollte, melden Sie uns das doch per Kontaktformular über die Webseite der MBGZ (www.mbgz.ch) oder per Telefon an die Verwaltung. Herr Goropevsek wird sich des Problems annehmen.

6 Tipps, wie Sie energiesparend heizen:

1. Mit **Thermostaten** können Sie die gewünschte **Temperatur ziemlich genau einstellen**. Die Position 3 sollte einer Raumtemperatur von 20 Grad entsprechen. Diese Position wird für Wohnräume und Büros empfohlen, im Bad dürfen es auch 20–23 Grad sein, was der Position 3-4 entspricht. Im Schlafzimmer reichen 17 Grad (Position 2–3), ebenso im Flur.
2. **Falls Sie bei offenem Fenster schlafen**, sollten Sie die Heizkörperventile im Schlafzimmer schliessen.
3. **Bei einer Abwesenheit von mehr als zwei Tagen** lohnt es sich, die Heizung auf Sparbetrieb umzustellen oder die Thermostatventile eine Position zurückzudrehen.
4. Während Sonnenstrahlen an den Fenstern am Tag die Räume aufheizen, können Sie am Abend den Temperaturverlust reduzieren, **indem Sie die Roll- oder Fensterläden schliessen**.
5. **Vermeiden Sie es, Möbel vor Heizkörper zu stellen**, denn so gelangt die Wärme nicht in den Raum. Der gleiche Effekt ist bei schweren Vorhängen festzustellen.
6. **Mit Stosslüften erreichen Sie den gewünschten Luftaustausch**, ohne dass der Raum völlig auskühlt. Öffnen Sie wenn möglich Ihre Fenster mehrmals täglich für einige Minuten, damit Durchzug entsteht und die Feuchtigkeit entweicht. Mit dauerhaft gekippten Fenstern findet kaum ein Luftaustausch statt, ausserdem kühlen die Wände aus.

Empfohlene Raumtemperaturen, abhängig vom Nutzungszweck

Raum	Empfohlene Temperatur	Einstellung Thermostatventil
Wohnzimmer	20 °C bis 22 °C	3 bis 4
Schlafzimmer	17 °C bis 18 °C	2
Bad, WC	20 °C bis 22 °C	3 bis 4

Impressum

MBGZ News
Nr. 11, Winter 2017

Redaktion
Peter Fischer

MBGZ
Mieter-Baugenossenschaft Zürich
Waffenplatzstrasse 87
8002 Zürich
Telefon 079 329 42 24
peter.fischer@mbgz.ch



Öffnungszeiten Verwaltung Weihnachten/Neujahr

Die Verwaltung bleibt geschlossen vom 22. Dezember 2017 bis 7. Januar 2018
Der Hauswart ist bei Notfällen unter der Nummer 077 421 00 93 erreichbar.