



November 2011

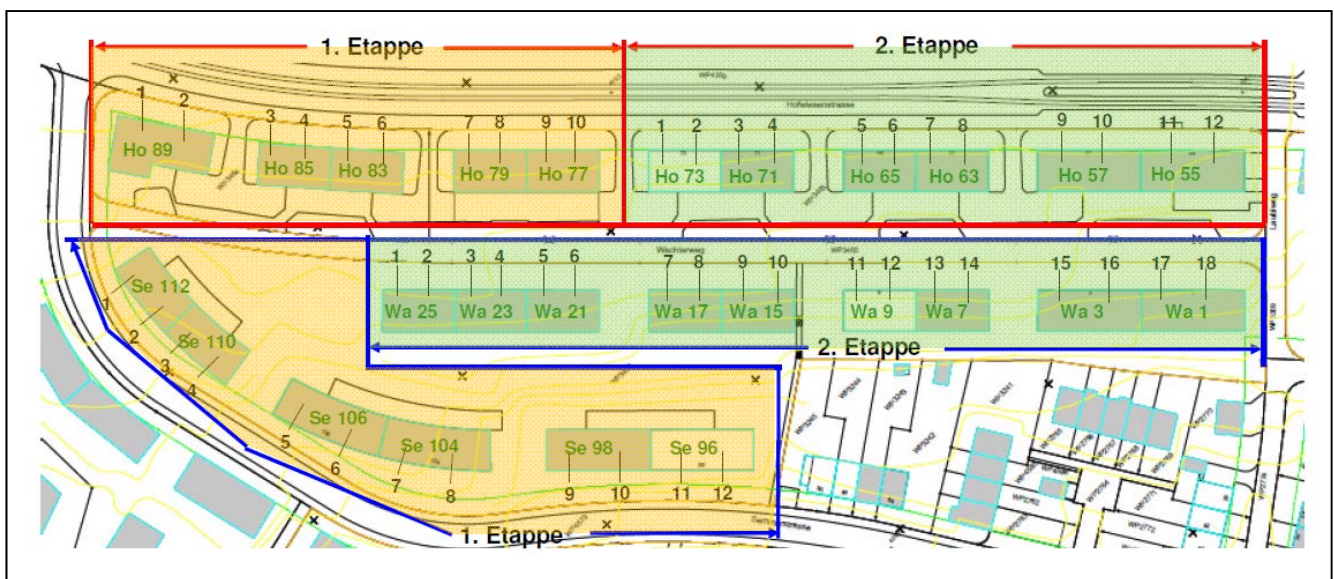
Informationsblatt
Renovation 1. + 2. Etappe

Baubewilligung für Renovation erteilt

Die Stadt Zürich hat das im Juni 2011 eingereichte Baugesuch zügig bearbeitet und Ende August die Baubewilligung erteilt. Da gegen das Renovationsvorhaben keine Rekurse eingegangen sind, ist der Bauentscheid inzwischen rechtskräftig, und wir können wie geplant im Frühling 2012 mit den Arbeiten beginnen.

Ablauf der Renovation

Wie bereits früher mitgeteilt, starten die Renovationsarbeiten Mitte April 2012, beginnend mit den Häusern Hofwiesenstrasse 89 und Seminarstrasse 112. Bis im Herbst werden dann alle Häuser an der Seminarstrasse sowie die Häuser an der Hofwiesenstrasse 77 - 89 renoviert (**1. Etappe, Sommerhalbjahr 2012**). Im Jahr 2013 kommen dann die Häuser im vorderen Bereich der Hofwiesenstrasse und der ganze Wachterweg an die Reihe (**2. Etappe, Sommerhalbjahr 2013**). Eine Übersicht finden Sie nachstehend. Die Nummern 1 - 12 bzw. 1 - 18 bei den einzelnen Häusern bezeichnen die Reihenfolge, in der vorgegangen wird.



Die Innen- und Aussenrenovation läuft parallel, da es verschiedene Überschneidungen gibt (Aufhebung Loggia, Fenstersersatz etc.). Für ein Gebäude = zwei Hausnummern muss gesamthaft mit einer Renovationszeit von knapp drei Monaten gerechnet werden, vom Gerüstaufbau bis zur Fertigstellung der Installationen im Untergeschoss. Die einzelnen Wohnungen sind während rund einem Monat betroffen. In dieser Zeit verfügen Sie nicht über fliessendes Wasser, Koch- und Waschmöglichkeit in der Wohnung. Wann Ihre Wohnung genau an die Reihe kommt, sehen Sie im nächsten Abschnitt.

Waschküchenbenützung

Während dem Umbau im Haus können die Waschküche und Trockenräume im Keller und Estrich nicht benützt werden. Wir werden die Organisation in einem Nachbarhaus planen. Während der gesamten Umbauzeit entfällt der hauseigene Waschplan und wir werden einen geeigneten Übergangsplan erstellen.



November 2011

Informationsblatt
Renovation 1. + 2. Etappe

Detaillierter Zeitplan 2012

Im Sommerhalbjahr 2012 werden die Häuser Hofwiesenstrasse 89 bis 77 und Seminarstrasse 112 bis 96 renoviert. Alle übrigen Häuser werden erst 2013 renoviert. Wir teilen Ihnen daher vorerst nur die Daten 2012 mit, da die Planung für 2013 allenfalls aufgrund der Erfahrungen noch angepasst wird.

Bei der Detailplanung ist zu beachten, dass die angegebenen Daten sich im Einzelfall auch um eine bis zwei Wochen verschieben können, da Bauarbeiten in diesem Umfang immer mit gewissen Unsicherheiten behaftet sind. Zwar setzen wir alles daran, die Termine möglichst einzuhalten, können aber angesichts der je nach Haus etwas unterschiedlichen Situation dafür nicht die Hand ins Feuer legen.

Die nachstehenden Daten beziehen sich allein auf die Renovationsarbeiten direkt an den Wohnungen. Die Arbeiten an der Fassade und den Räumen im Untergeschoss führen wir aus Gründen der Übersichtlichkeit und da Sie als Bewohner davon weniger direkt betroffen sind, hier nicht auf. Die Bezeichnung "rechts" und "links" bezieht sich immer auf die Position vom Hauseingang bzw. von der Strassenseite her gesehen.

Hofwiesenstrasse 89 rechts	02. Mai	bis 05. Juni 2012	Seminarstrasse 112 links
Hofwiesenstrasse 89 links	14. Mai	bis 15. Juni 2012	Seminarstrasse 112 rechts
Hofwiesenstrasse 85 rechts	29. Mai	bis 27. Juni 2012	Seminarstrasse 110 links
Hofwiesenstrasse 85 links	04. Juni	bis 03. Juli 2012	Seminarstrasse 110 rechts
Hofwiesenstrasse 83 rechts	11. Juni	bis 10. Juli 2012	Seminarstrasse 106 links
Hofwiesenstrasse 83 links	18. Juni	bis 17. Juli 2012	Seminarstrasse 106 rechts
Hofwiesenstrasse 79 rechts	09. Juli	bis 08. August 2012	Seminarstrasse 104 links
Hofwiesenstrasse 79 links	16. Juli	bis 15. August 2012	Seminarstrasse 104 rechts
Hofwiesenstrasse 77 rechts	23. Juli	bis 22. August 2012	Seminarstrasse 98 links
Hofwiesenstrasse 77 links	30. Juli	bis 29. August 2012	Seminarstrasse 98 rechts
	07. August	bis 05. September 2012	Seminarstrasse 96 links
	14. August	bis 13. September 2012	Seminarstrasse 96 rechts

Individuelle Terminanfragen

Verschiedene Genossenschafterinnen und Genossenschafter sind mit Anfragen um Berücksichtigung individueller Umstände bei der Terminplanung der Arbeiten an uns gelangt, sei dies in Bezug auf Schulferien oder Wohnungstauschmöglichkeiten innerhalb der Genossenschaft etc. Leider ist es uns nicht möglich, darauf einzugehen, da die Baustellen-Installationen, der Gerüstbau und der Arbeitsablauf so effizient wie möglich abgewickelt werden müssen, um Kosten und Zeitplan im Griff zu behalten. Dabei hat sich der Ablauf beginnend an einer Seite der Genossenschaft mit parallelem Vorrücken an der Hofwiesen- bzw. Seminarstrasse als beste Lösung herausgestellt.



November 2011

Informationsblatt
Renovation 1. + 2. Etappe

Sicherheitsmassnahmen während der Bauarbeiten

Bei Renovationsarbeiten im bewohnten Zustand sind neben der Belästigung durch Lärm und Staub und dem Fehlen von Küche und Bad auch Sicherheitsaspekte zu beachten. Die Bau-Equipen gehen ein und aus, oftmals muss die Haustüre offenbleiben, um Anlieferungen zu ermöglichen, und über Gerüste und offenstehende Fenster ist es auch möglich, von aussen in die Wohnungen zu gelangen. Diese Problematik ist uns bewusst, und wir werden, aufbauend auf Erfahrungen von anderen Projekten, gezielte Massnahmen vorsehen, um Ihre Privatsphäre soweit möglich zu bewahren. Das Sicherheitskonzept werden wir Ihnen vor Beginn der Bauarbeiten rechtzeitig bekanntgeben.

Nachhaltigkeit und Baubiologie

Es ist uns ein Anliegen, dass wir nicht nur kostengünstig, sondern auch ökologisch und gesund bauen. Wir lassen uns deshalb in jeder Stufe des Projekts von der Firma Bau- und Umweltchemie AG begleiten. Diese berät uns in Fragen der Materialwahl und sorgt mit Stichproben auf der Baustelle dafür, dass die mit den Bauunternehmungen vereinbarten Qualitätsstandards auch tatsächlich eingehalten werden.

Altlastenproblematik

Im Hinblick auf die bevorstehende Renovation haben wir die Firma CSD Ingenieure AG, eine anerkannte Unternehmung im Bereich Bauschadstoffe, beauftragt, die Wohnungen auf mögliche Altlasten zu untersuchen. Dabei ging es besonders um von den Mietern selbst eingebaute Bodenbeläge (Novilon, Succoflor etc.). Ältere Bodenbeläge und Kleber können nämlich das dazumal beim Einbau als unbedenklich eingestufte Asbest enthalten.

Von den rund 50 Proben fielen glücklicherweise nur sechs (5 Bodenbeläge, 1 Kleber für Plättli) positiv aus, d.h. diese enthalten Asbest. Wir bedanken uns an dieser Stelle für Ihre Kooperation bei den Untersuchungen. Auch können wir versichern, dass von den Belägen zurzeit keinerlei Gefahr ausgeht. Erst bei unsachgemässer Entsorgung/Zerstörung könnten die Schadstoffe austreten.

Da diese asbestbelasteten Einbauten von den Mietern (oder deren Vorgängern) selbst eingebaut wurden, müssten diese eigentlich auch für den Ausbau wieder selber aufkommen. Es ist aber heute kaum mehr möglich, denjenigen Mieter zu eruieren bzw. zu belangen, welcher den seinerzeitigen Einbau veranlasst hatte. Zudem erschien der Einbau beim damaligen Stand des Wissens unbedenklich, und die spätere Entsorgungsproblematik konnte nicht vorausgesehen werden. Da es sich ausserdem nur um eine geringe Anzahl Wohnungen handelt und auch um sicherzustellen, dass die Entfernung der betroffenen Bodenbeläge/Kleber sachgerecht durch eine spezialisierte Unternehmung geschieht, sieht der Vorstand von einer Verrechnung der Kosten an die betroffenen Mieter ab. Dies darf jedoch nicht als Präjudiz für allfällige spätere, gleichgelagerte Fälle betrachtet werden.



November 2011

Informationsblatt
Renovation 1. + 2. Etappe

Mieterunterstützung und Entrümpelung/Entsorgung

An Genossenschafterinnen und Genossenschafter, die eine Unterstützung beim Einpacken und Räumen der Küchen- und Badezimmergegenstände sowie der Korridormöblierung benötigen, können wir verschiedene Dienstleistungsanbieter empfehlen. Diese Kosten gehen jedoch zulasten der Auftraggeber.

Vorgängig an die Renovation werden wir etappenweise eine Entrümpelung/Entsorgung organisieren.

Während des Wohnungsumbaus ist es nicht sinnvoll, den ganzen Tag vor Ort zu sein (viel Staub und grosser Baulärm). Nach dem täglichen Arbeitsende um ca. 17.00 Uhr ist es jedoch möglich, Wohn- und Schlafzimmer zu benutzen. Ein zeitweiliger Ortswechsel oder ein Ferienaufenthalt für die "schlimmsten" Tage wird von unserer Seite sehr empfohlen. Wir versuchen mit den umliegenden Alters- und Pflegeheimen und eventuell Hotels einen Gastaufenthalt für diese kurze Zeit abzuklären. Für Familien, die nicht ausweichen können, da es die Schulzeit nicht erlaubt, öffnen wir unseren Gemeinschaftsraum, Wachterweg 1, zur gemeinsamen Benutzung. Ebenso stellen wir bei den jeweils betroffenen Gebäuden WC-/Duschcontainer zur Verfügung, die täglich gereinigt und gewartet werden (s. Beispielbild unten). Für Personen mit eingeschränkter Mobilität gibt es die Möglichkeit, ein chemisches WC direkt in der Wohnung aufzustellen.



Wir sind für Sie da!

Dieses Infoblatt enthält nur die wichtigsten allgemeingültigen Aspekte der Renovationsplanung. Es würde den Rahmen sprengen, auf alle Punkte ausführlich einzugehen. Zum Teil sind heute auch noch nicht alle Details bekannt. Wir können Ihnen aber versichern, dass wir für Ihre Fragen und Anliegen ein offenes Ohr haben.

Im Lauf des Winters 2012 werden wir an einer Ausstellung das definitive Projekt mit der von der Baukommission ausgewählten Ausstattung präsentieren und Ihnen eine ausführliche Broschüre mit Angaben zu Bauorganisation, Ansprechpersonen, Detailablauf etc. überreichen.

Freundliche Grüsse

Baugenossenschaft Vrenelisgärtli

Ursula Solenthaler
Präsidentin

Thomas Vonwil
Geschäftsführer