

1/2021, April

WAIDMATTBLATT 71



- Start zur Grosssanierung an der Regulastrasse 23–29
- Neubau: Grosse Baufortschritte auch im Winter
- Zweite schriftliche Generalversammlung 2021



Liebe Leserinnen, liebe Leser

Wie Sie bereits erfahren haben, wird die Generalversammlung (GV) auch dieses Jahr wegen der Corona-Pandemie wieder schriftlich durchgeführt. Wir bedauern dies sehr, haben aber angesichts der gegenwärtigen Lage keine andere Möglichkeit gesehen. Insbesondere wollten wir verhindern, dass Genossenschaftsmitglieder nicht an die Versammlung kommen, weil ihnen eine Teilnahme zu riskant erscheint. Im Mai werden Ihnen sämtliche Unterlagen für die schriftliche GV vom 11. Juni 2021 zugeschickt. Wir laden Sie herzlich dazu ein, an der Abstimmung teilzunehmen, und werden Sie anschliessend über die Ergebnisse informieren.

Im «Waidmattblatt» Nr. 70 vom Dezember 2020 haben wir bereits die Revision des Vermietungsreglements und den geplanten Verkauf der Wehntalerstrasse 469 ausführlich erörtert. Beide Vorlagen werden an der GV zur Abstimmung gelangen. Vorstand und Geschäftsleitung empfehlen Ihnen, beiden zuzustimmen. In den Unterlagen zur GV werden beide Vorlagen nochmals vorgestellt mit unseren Stellungnahmen.

Zum Zeitpunkt des Redaktionsschlusses dieses Hefts war die Frist für Anträge von Genossenschaftsmitgliedern noch nicht abgelaufen. Es ist also möglich, dass noch zusätzliche Anträge kommen. Auch zu diesen würden Sie die Unterlagen mit der Einladung zur Teilnahme an der schriftlichen GV erhalten.

Die letzten Monate haben wieder sehr viel Verzicht von uns allen abverlangt. Schwierig ist die Lage vor allem für Arbeitslose, Alleinstehende und für jene, die vom Virus gesundheitlich betroffen sind oder erkrankte Angehörige haben. Dem Bewegungsdrang und den Freizeitaktivitäten sind enge Grenzen gesetzt, worunter auch viele junge Menschen leiden. Leider unterliegen bis auf weiteres auch unsere Gemeinschaftsanlässe den Einschränkungen. Wir wollen aber doch hoffen, dass in der zweiten Jahreshälfte wieder Veranstaltungen durchgeführt werden können und dass die GV im nächsten Jahr wieder im gewohnten geselligen Rahmen stattfinden kann. Im Namen von Vorstand und Mitarbeitenden wünsche ich Ihnen gute Gesundheit und einen schönen Frühling.

Andreas Ritter
Ressort Kommunikation

IMPRESSUM

Waidmattblatt

Nr. 71, April 2021

Adresse

BG Waidmatt
Regulastrasse 6
8046 Zürich
Tel. 044 377 85 50
E-Mail: info@waidmatt.ch
www.waidmatt.ch

Redaktionsteam

Andreas Ritter
Markus Hany
Karin Kull

Mitarbeit

Ronny Estermann

Layout

Heinz Ammann
Marketingdienstleistungen
Täferstrasse 1
5405 Baden Dättwil
Tel. 056 493 01 01

Druck

Druckzentrum Bülach
8180 Bülach

Auflage

800

Titelbild

Blick von der Baustelle
des Neubaus
auf das Punkthaus
(Riedenhaldenstrasse 95).

Foto: Oliver Malicdem

Foto: Sylvia Flück



Plakat für den Neubau mit den ausführenden Unternehmen

Neuorganisation der Ressorts Bau und Personal abgeschlossen 4

Grosse Baufortschritte auch in den Wintermonaten 5

Start zur Grosssanierung an der Regulastrasse 23–29 7

Kanalsanierung an der Regulastrasse und Spielplatzerneuerung in Dällikon 7

Wechsel in der Hauswartung 8

Kalender 8

Das Allerletzte: Frühling im Unterdorf von Zürich-Affoltern 8

Foto: Sylvia Flück



An der Regulastrasse 31–53 fand eine Kanalisationssanierung statt



Foto: Oliver Malicdem

Die Siedlung 10 steht vor einer grossen Küchen-Bad-Sanierung

Neuorganisation der Ressorts Bau und Personal abgeschlossen

Der Beizug einer Bauherrenvertretung für den Neubau führt zu einer Entlastung des Vorstands bei diesem Grossprojekt. Dieser kann sich nun vermehrt auf die strategische Arbeit konzentrieren. Dies brachte auch eine Reorganisation von zwei Vorstandsressorts mit sich.

Der Vorstand hat sich in enger Zusammenarbeit mit der Geschäftsleitung intensiv mit den Prozessen und Verantwortlichkeiten innerhalb unserer Genossenschaft auseinandergesetzt und verschiedene Entscheide getroffen. Resultate dieser Arbeit waren unter anderem der Beizug einer Bauherrenvertretung für das Grossprojekt Neubau und das revidierte Vermietungsreglement, das an dieser GV zur Abstimmung gelangt.

Ronny Estermann neuer Leiter des Ressorts Bau

Da wir nun für den Neubau mit der Firma Lienhard Partner eine externe Bauherrenvertretung haben, drängte sich eine Änderung in der Ressortzuteilung des Vorstands auf. Das Ressort Bau wird neu von Ronny Estermann geleitet. Für dieses Amt ist er aufgrund seiner breiten beruflichen Erfahrung bestens gerüstet. Die Baukommission für den Neubau wird ergänzt durch Rolf Schaub und Marcello Maugeri sowie unseren Leiter Bau und Unterhalt Pascal Theiler. Die Zusammenarbeit mit Lienhard Partner als Bauherrenvertreter hat sich bereits bewährt: Qualität, Kosten und Termine werden engmaschig überwacht und sind auf Kurs. Die Baukommission für die Strangsanierung Regulastrasse 23–29, bestehend aus Ronny Estermann, Markus Hany und Pascal Theiler, wird unterstützt durch die Geschäftsleiterin Karin Kull und die verantwortliche Immobilienbewirtschafterin Sonja Schneider, die insbesondere die anspruchsvolle Umsiedlung der Bewohnenden während der Sanierung organisiert und für die nötige Betreuung der Betroffenen sorgt.

Igor Pelivan übernimmt das Ressort Personal

Vorsteher des Ressorts Personal ist neu Igor Pelivan, der dafür durch seine langjährige Führungserfahrung prädestiniert ist. Weiteres Mitglied im Ressort Personal ist wie bisher Yasha Nemati, unser Finanzfachmann im Vorstand.

Die nun klaren Abläufe und Verantwortlichkeiten haben zu einer Reduktion der Belastung von Vorstand und Präsidium geführt, insbesondere im Ressort Bau. Der Vorstand kann sich so besser auf die strategische Führung konzentrieren. Es konnte auch die Anzahl Vorstandssitzungen reduziert werden. Ich danke meinen Kollegen im Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihren grossen Einsatz und bin stolz auf das Erreichte.

Weitere Abklärungen betreffend Siedlung 3 nötig

Wie bereits im letzten «Waidmattblatt» berichtet, planen unsere Nachbarn Habitat 8000 und Swiss Life auf dem Gebiet Bergacker in Zürich-Affoltern einen Ersatz ihrer Bestandsliegenschaften. Die Projekte grenzen unmittelbar an unsere Häuser der Siedlung 3 an der Regulastrasse 31–53 (sogenannte «Ikea-Häuser»). Dies hat uns veranlasst, den Einfluss dieser Bautätigkeiten auf unser Gebiet sowie den Zustand unserer Liegenschaften untersuchen zu lassen. Die Resultate liegen noch nicht abschliessend vor. Es kann aber schon heute festgehalten werden, dass genügend Zeit bleibt für eine fundierte Meinungsbildung und die Erarbeitung einer geeigneten Strategie. Wir werden Sie diesbezüglich laufend weiter informieren.

*Markus Hany
Präsident*

Grosser Baufortschritt auch in den Wintermonaten

Der Neubau in Zürich-Affoltern wurde auch in den Wintermonaten vorangetrieben. Kurze Arbeitsunterbrüche gab es lediglich im Januar, als die Baustelle, wie die ganze Stadt, unter dem vielen Schnee litt. Der Vermietungsbeginn für die Wohnungen der ersten Etappe steht unmittelbar bevor.

Die Baukommission ist daran, zusammen mit der Baumanagementfirma FFBK die genauen Termine der Fertigstellung der ersten Etappe festzulegen. Der Bezug der Wohnungen dürfte ab zirka erstes Quartal 2022 erfolgen. Der Vermietungsbeginn für die Bewohnenden der Bauetappen 1 bis 3 steht bereits unmittelbar bevor. Diese geniessen das Vorwahlrecht bei der Vermietung der Neubauwohnungen. Sie werden in nächster Zeit mittels Briefs persönlich eingeladen, die neu eingerichtete Website zu besuchen und sich für eine Wohnung zu bewerben. Danach werden die übrigen Genossenschaftsmitglieder Zugang zur Website erhalten, wozu sie ebenfalls persönlich eingeladen werden (siehe Grafik unten). Externe Interessenten können sich erst im Juli bewerben. Sie haben aber schon jetzt die Möglichkeit, sich in einer Interessentenliste einzutragen, damit wir sie dann im Juli über den Vermietungsstart orientieren können. In einem Jahr werden die 100 Wohnungen der ersten Etappe an Riedenhaldenstrasse und In Böden bereits bewohnt sein. Sie ersetzen 58 alte Wohnungen.

Zeitplan für die Vermietung der ersten Etappe

In der untenstehenden Abbildung haben wir den Vermietungsvorgang grafisch dargestellt. Sie sehen hier auch, dass wir der Neubausiedlung den Namen Afaltra gegeben haben. Alteingesessenen und historisch Interessierten ist dieses Wort vielleicht schon bekannt. Es handelt sich um eine Ableitung von Afaltraha, dem alten Namen für das frühere Dorf Affoltern, und bedeutet Apfelbaum. Affoltern war lange bekannt für seine Apfelbäume. Auf dem Wappen dieses Stadtzürcher Quartiers befindet sich noch heute ein Apfelbaumzweig.

Heizungs- und Lüftungskonzepte

Wie Beobachter der Baustelle wohl bereits festgestellt haben, werden für den Neubau Erdsonden verwendet, die mit Hilfe einer Wärmepumpe die Wohnungen beheizen. Die Erzeugung des Warmwassers wird durch eine separate Wärmepumpe erfolgen. Auf dem Dach wird eine Solaranlage für die Warmwasservorerwärmung und die Erzeugung des Stroms installiert. Die Wärmeverteilung erfolgt über eine Fussbodenheizung. Im Schlaf- und Wohnbereich der neuen Wohnungen wird konventionell durch manuelle Fensteröffnung gelüftet. Viele bevorzugen diese Art der Lüftung, die auch am einfachsten verständlich ist.

*Ronny Estermann,
Ressort Bau*

*Karin Kull,
Geschäftsleiterin*



Bildreportage zur Baustelle für den Neubau (3. Folge)

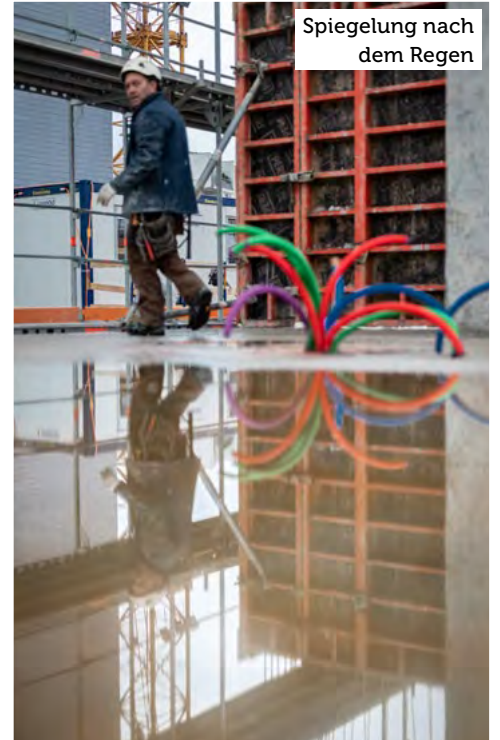
Unser Fotograf Oliver Malicdem präsentiert erneut verschiedenste Sichten auf den Neubau.



Mittendrin auf der Baustelle



Materialschlacht auf der Baustelle



Spiegelung nach dem Regen



Blick vom Punkthaus: links das Projekt «dihei», rechts das «Wolkengespräch»

Start zur Grosssanierung an der Regulastrasse 23–29

Die anspruchsvolle und für die Mietenden leider mit sehr grossem Aufwand verbundene Sanierung an der Regulastrasse 23–29 hat nach Ostern begonnen. Die ersten Mietpartien müssen schon bald für zwei Monate ausgesiedelt werden.

Die Erneuerung der Küchen und Bäder umfasst auch eine Schadstoffsanierung sowie die Sanierung von Heizung und Elektroanlagen. Dabei werden in allen Zimmern Eichenparkettböden eingelegt und die Wohnungen neu gestrichen. Aus diesem Grund ist ein Bewohnen der Wohnungen während rund zwei Monaten nicht möglich. Es galt also, für alle eine Unterkunft für diese Zeit zu finden. Einige Bewohnende konnten sich selbstständig organisieren. Für alle anderen haben wir geeignete Lösungen gefunden. Sei es temporär in leer gewordenen Wohnungen der Waidmatt oder in Appartements in der Umgebung, die wir für diese Zeit anmieten konnten. Jemand hat die Gelegenheit genutzt für eine Auszeit in den Bergen. Auch für die Unterbringung von Möbeln und per-

sönlichen Gegenständen ist gesorgt. Unsere Bewirtschafterin Sonja Schneider kümmert sich um sämtliche Anliegen der Mieterschaft und steht in engem Kontakt mit dem Bauteam.

Wir sind uns bewusst, dass dennoch von den zum Teil schon älteren Mieterinnen und Mietern sehr viel abverlangt wird, und wir hoffen, dass diese den Doppelumzug (Auszug und Rückkehr) zuversichtlich angehen können. Am Ende des Tunnels winkt immerhin eine rundum erneuerte Wohnung. Die Sanierung sollte Mitte September abgeschlossen sein.

Karin Kull

Kanalsanierung an der Regulastrasse und Spielplatzerneuerung in Dällikon

In der Siedlung 3 (Regulastrasse 31–53) war eine Kanalsanierung nötig, da es wegen verstopfter Leitungen gelegentlich zu Wasseraustritten in den Waschküchen gekommen war. Die behördlichen

Abklärungen haben mehr Zeit beansprucht als ursprünglich vorgesehen. Deshalb konnte die Sanierung nicht mehr im alten Jahr durchgeführt werden. Sie ist nun ohne Grabarbeiten im März und April dieses Jahres erfolgt. Dabei wurden nach der Hochdruckreinigung Schläuche in die Leitungen eingelegt (sogenanntes Inlining).



Foto: Sylvia Flück

Kanalreinigung: Die Schlauchrollen sind parat, um in die Leitungen gelegt zu werden

Für den Ersatz und die Erweiterung des Spielplatzes in Dällikon ist die Planung abgeschlossen. Der Spielplatz erhält im Frühsommer zum Teil neue Geräte. Geplant sind unter anderem ein Balancierweg aus Stämmen und Seilen, eine Hängematte, ein Grillplatz mit Tisch, Schaukeln, Klettervorrichtungen und ein Sandkasten. Im Sommer 2021 wird der Spielplatz in neuem Glanz erstrahlen.

Ronny Estermann

Wechsel in der Hauswartung

Leider hat uns der Hauswart Thomas Dür schon nach kurzer Zeit wieder verlassen. Wir konnten inzwischen Bajram Ismajli als neue Arbeitskraft für uns gewinnen.



Neuer Hauswart: Bajram Ismajli

Bajram Ismajli bringt einen breiten Erfahrungsschatz mit und hat sich seit Anfang Jahr bereits gut eingearbeitet. Er ist zuständig für die Betreuung der Liegenschaften an der Glaubtenstrasse, Regulastrasse 23–29, Wehntalerstrasse 506–508/ In Böden 143–149 (Siedlung 12, «Crèmeschnitten»), Hagenwiesenstrasse (Dällikon) sowie die alten Häuser der Bauetappen 2 und 3 an In Böden und Wehntalerstrasse. Alle übrigen Liegenschaften in Affoltern werden von Ardijan Aslani betreut. Wir freuen uns, dass in der Hauswartung ein Team zusammengefunden hat, das sich gegenseitig unterstützt und ergänzt.

Karin Kull

Kalender

Freitag, 11. Juni 2021

Generalversammlung (schriftliche Abstimmung). Die Unterlagen werden den Genossenschaftsmitgliedern im Mai zugestellt.

Leider kann auch die diesjährige GV wegen der Corona-Pandemie nicht im gewohnten Rahmen als Versammlung mit Nachtessen stattfinden. Wir hoffen, dass die zweite Hälfte des Jahres 2021 wieder Veranstaltungen zulässt.

Da wir nach wie vor mehrheitlich im Home-office arbeiten, bleibt der Schalter der Geschäftsstelle vorerst geschlossen.

Wir sind gerne per Telefon (044 377 85 50) oder E-Mail (info@waidmatt.ch) für Sie da. Falls nötig, besteht die Möglichkeit, einen Termin vor Ort vorgängig zu vereinbaren.

Das Allerletzte

Frühling im Unterdorf von Zürich-Affoltern.

Foto: Sylvia Flück

