

WAIDMATTBLATT 74

- Zahlreiche Interessierte bei Besichtigung des Neubaus
- Beginn der zweiten Bauetappe in Zürich-Affoltern
- Bevorstehende Generalversammlung mit Vorstandswahlen

Liebe Leserinnen und Leser

Zunächst möchten wir die neuen Genossenschafterinnen und Genossenschafter im Neubau und auch in anderen Siedlungen herzlich begrüßen. Wir wünschen Ihnen einen guten Start in unserer Genossenschaft.

In einem weiteren von Corona geprägten Jahr konnten trotz einzelnen Krankheitsfällen und Homeoffice die anstehenden Arbeiten erfolgreich bewältigt werden. Erinnert sei an die anspruchsvolle Umsiedlung der Bewohnenden der Regulastrasse 23–29 während der Sanierung im vergangenen Jahr und die nötigen Umsiedlungen wegen des Abbruchs der zweiten Etappe dieses Frühjahr. Zudem galt es, die 100 Wohnungen der ersten Etappe des Neubaus zu vermieten und die Einzugstermine gestaffelt zu koordinieren. Dabei gab es auch grössere bauliche Herausforderungen zu meistern. Dass dabei nicht immer alles völlig reibungslos verlief, liegt in der Natur der Sache. Auf jeden Fall geht an die Geschäftsstelle und den Regiebetrieb nach diesen ausserordentlichen Anstrengungen ein herzliches Dankeschön, sie verdienen unsere volle Unterstützung.

Schon bald findet die 79. ordentliche Generalversammlung statt. Wenn nun nicht noch Unvorhergesehenes punkto Corona-Pandemie geschieht, können wir nach zweieinhalb Jahren erstmals wieder eine physische Versammlung abhalten. Zudem kehren wir wieder ins Hotel Mövenpick in Regensdorf zurück, wo schon zahlreiche GVs stattfanden. Diesmal stehen turnusgemäss Vorstandswahlen an. Im November 2021 suchten wir per Brief an alle Genossenschaftsmitglieder neue Vorstandsmitglieder. Aus den Bewerbungen, die wir erhielten, wählten wir drei Personen aus, die das Team der unterzeichnenden Vorstandsmitglieder ideal ergänzen. Wir können Ihnen folgende Kandidaten mit bestem Gewissen empfehlen:

Ronny Estermann (bisher), Yasha Nemati (bisher), Andreas Ritter (bisher), Urs Schwendener (neu), Laurence Mayer (neu) und Matthias Haller (neu). Der städtische Vertreter Marcello Maugeri, der nicht gewählt werden muss, würde ebenfalls gerne mit diesem Team seine Arbeit fortführen. Gleich nach der GV wird auch die konkrete Planung von Gemeinschaftsanlässen an die Hand genommen, damit wir die neu gewonnenen Freiheiten nutzen können.

In den GV-Unterlagen, die Sie bald erhalten, stellen sich diese Kandidaten vor. Im Weiteren werden wir über zwei Anträge von Genossenschaftern befinden. Diese Anträge mitsamt Stellungnahmen des Vorstands werden Sie ebenfalls in den GV-Unterlagen finden.

Es würde uns freuen, Sie an der Generalversammlung zu begrüßen. Bestimmen Sie mit über die Zukunft unserer Genossenschaft. Es ist wichtig, dass jene Kräfte, die auf konstruktive Zusammenarbeit setzen, die BGW voranbringen können. In der Zwischenzeit wünschen Ihnen Geschäftsstelle, Regiebetrieb und Vorstand einen schönen Frühling.

*Andreas Ritter, Yasha Nemati, Ronny Estermann, Marcello Maugeri
Vorstandsmitglieder BG Waidmatt*

IMPRESSUM

Waidmattblatt

Nr. 74, April 2022

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
Pilgerstrasse 55c
5405 Baden Dättwil
Tel. 056 493 01 01
box@heinzammann.ch

Druck

Druckzentrum Bülach
8180 Bülach

Auflage

800

Titelbild

Blick von einem Balkon
des «Wolkengesprächs»
in Richtung Punkthaus.

Foto: Oliver Malicdem

Das «Wolkengespräch» ist bereits bewohnt

Ende Februar bzw. Anfang März konnten alle 35 Wohnungen in der Neubausiedlung «Wolkengespräch» an der Riedenhaldenstrasse in Zürich-Affoltern an die neuen Bewohnenden übergeben werden.

Während des zeitlich gestaffelten Einzugs der neuen Mieterschaft herrschte eine geschäftige, aber auch freudige Stimmung angesichts der gelungenen Wohnungen. Die Mieter begannen sofort, sich einander vorzustellen, was keine Selbstverständlichkeit ist. Naturgemäss gab es in den neuen Wohnungen den einen oder anderen Mangel zu beheben. Wir bedanken uns bei allen für das Verständnis und die Geduld. Wir haben den Bezug genutzt, um einzelne Prozesse zu überprüfen, und sind gut vorbereitet für die Übergabe der Wohnungen der Häuser C und D gleich gegenüber dem «Wolkengespräch» im Juni bzw. Juli.

Subventionierte Wohnungen in erster und zweiter Etappe

Sowohl in der ersten als auch später in der zweiten Bauetappe stehen je zehn subventionierte Wohnungen zur Verfügung. Diese stehen Mietern zu, die in bescheideneren finanziellen Verhältnissen leben und die kantonalen bzw. städtischen Vorgaben für

die Vergabe erfüllen. Die Reduktion der Miete wird vom Kanton und der Stadt Zürich über zinslose Darlehen an die Baugenossenschaft finanziert.

Wechsel in der Bewirtschaftung



Anke Hornig-Meyer

Leider hat sich Saskia Stucki entschieden, eine neue Herausforderung in einem anderen Unternehmen anzunehmen. Wir danken ihr für ihr grosses Engagement insbesondere bei der Erstvermietung des Neubaus. Ihre Nachfolge trat Anfang März Anke Hornig-Meyer an, die sich bereits gut bei uns eingelebt hat. Wir freuen uns, dass wir unser Team damit mit einer weiteren Fachperson ergänzen konnten.

*Karin Kull
Geschäftsleiterin*

Umgebungsarbeiten und Innenausbau

Nach dem Einzug der Mieterschaft in den Häusern A und B werden hier noch die Umgebungsarbeiten ausgeführt. Gleichzeitig erfolgt der Innenausbau der Häuser C und D, damit diese im Juni bzw. Juli bezugsbereit sind. Einzelne Wohnungen des Hauses C können am Samstag, 21. Mai, besichtigt werden.

Auf den 1. März 2022 konnten sämtliche Wohnungen des Projekts «Wolkengespräch» der Architektin Ana Otero erfolgreich den Bewohnenden übergeben werden. Für die Arbeiter gilt es nun noch, die Umgebungsarbeiten voranzubringen. Vorgesehen sind unter anderem Spielgeräte für die Kinder, eine Wiese, Bäume und Sträucher, ein Brunnen, Bänke und Tische. Zunächst wurde ein provisorischer Zugangsweg eingerichtet, während die Umgebung für die Bewohnenden noch abgesperrt ist. Auch für die Abfallentsorgung wurde ein Provisorium errichtet, bis der neue Unterflurcontainer fertig erstellt ist und genutzt werden kann.

Fertigstellung der Autoeinstellhalle

Eine weitere Herausforderung an unsere Bewirtschaftung war, dass die Einfahrt zur Autoeinstellhalle der Häuser A bis D beim Haus C liegt und zum Einzugstermin des «Wolkengesprächs» noch nicht freigegeben werden konnte. Die Häuser C und D des Projekts «dihei» der Architekten Enzmann Fischer Partner müssen ja noch fertiggestellt werden. Eine Öffnung der Garage hätte zu einer Vermischung des Baubetriebs und der Garagenbenützung geführt, was aus Sicherheitsgründen nicht zulässig ist. Bis zum 1. Juni, wenn auch die Garage für die Genossenschaftler freigegeben

Übersicht über die drei Etappen des Neubaus



Blau: 1. Etappe, 100 Wohnungen, Bezug 1. Hälfte 2022.

Grün: 2. Etappe, 77 Wohnungen, voraussichtlicher Bezug 1. Hälfte 2024.

Rot: 3. Etappe, 99 Wohnungen, voraussichtlicher Bezug 1. Hälfte 2026.

werden kann, wurden durch unsere Verwaltung Zwischenlösungen für die Autos der neuen Bewohnenden gefunden, so etwa auf dem nahen Kirchenparkplatz an In Böden und in Tiefgaragen der BGW in der Umgebung. Die Bewohnenden der Häuser A und B werden schliesslich direkt über ihre Keller Zugang zur Tiefgarage haben.

Wie steht es mit den Elektroanschlüssen für E-Autos?

Gerade in Zeiten der stetig steigenden Rohstoffpreise ist die Nachfrage nach Elektroautos und deren Ladestationen grösser als je zuvor. In der Autoeinstellhalle des Neubaus Siedlung 16 wird mittels einer Elektrotrasse jeder Parkplatz erschlossen. So kann jeder Mieter bei Bedarf die Endinstallation an seinem Parkplatz zur Ladestation vollziehen. Im ersten Garagenteil sind zudem bereits zehn Parkplätze voll ausgerüstet.

Beginn des Rückbaus der zweiten Etappe Anfang April

In Absprache mit ERZ Entsorgung + Recycling Zürich musste der Abbruch der Einzelgaragen an In Böden



Die Wohngasse zwischen den Häusern C und D des Projekts «dihei» nach dem Gerüstabbau.

vorgezogen werden, damit eine grosse Kanalisationsleitung, die durch unsere Parzelle führt, ersetzt werden kann. Die Arbeiten laufen nach Plan, so dass dem Baustart der zweiten Etappe mit den Häusern E, F, G und H nichts mehr im Wege steht. Am 1. April 2022 wurden die ersten Häuser strom- und wasserlos gestellt und Schadstoffe werden nun saniert. Gegen Ende April werden wieder die grossen Bagger auffahren und in kurzer Zeit die Häuser aus den fünfziger Jahren rückbauen – um danach mit der zweiten Etappe des Neubaus eine neue Geschichte zu schreiben.

In der zweiten Etappe, die im Frühjahr 2024 fertig sein sollte, errichten wir vier Mehrfamilienhäuser mit 77 Wohnungen. Es werden zwei Gemeinschaftsräume erstellt, und im Erdgeschoss von Haus H wird sich die Stadt Zürich mit einem Doppelkindergarten einmieten. Die BGW übergibt die Räumlichkeiten der Stadt Zürich als Edeldrohbau. Die Kosten des Innenausbaus gehen zulasten der Stadt.

Der Gesamtleiter des Baus, die Baumanagementfirma FFBK, führt den ihr anvertrauten Auftrag sauber und effizient aus, und unser seit Dezember 2020 beauftragter Bauherrenvertreter Jürg Pfister von Lienhard und Partner vertritt unsere Baugenossenschaft in sämtlichen Themen rund um den Neubau. Er unterstützt auch die Baukommission, bestehend aus Marcello Maugeri, Pascal Theiler und mir, in sämtlichen Entscheidungsfindungen.



Haus D vom Gartenhof her gesehen.

Besichtigung des Hauses C am Samstag, 21. Mai 2022

Gerne laden wir alle Genossenschafterinnen und Genossenschafter zur Besichtigung von Wohnungen des Hauses C an In Böden und Riedenhaldenstrasse am Samstag, den 21. Mai 2022, von 10.30 bis 14.00 Uhr ein. Wir freuen uns bereits jetzt und hoffen wieder auf schönes Wetter und zahlreiche Interessierte.

*Ronny Estermann
Ressort Bau*

Aussergewöhnliches Wohnerlebnis im «Wolkengespräch»

Die Besichtigung von drei Wohnungen des «Wolkengesprächs» stiess auf grosses Interesse. Nachdem schon seit Jahren über diese Neubauten gesprochen und an der GV 2017 der Baukredit bewilligt worden war, erschienen am 5. Februar 2022 über 300 Personen an der Riedenhaldenstrasse 96 und 98 in Zürich-Affoltern.

Da es die Sonne an diesem Samstag gut mit uns meinte, blieb man nach der Besichtigung gerne noch mit einer Wurst und einem Getränk in der Hand zu einem Schwatz stehen. Wegen der Corona-Situation wurden wir in letzter Zeit ja nicht gerade mit Gemeinschaftsanlässen verwöhnt. Zu besichtigen waren zwei 4½- und eine 3½-Zimmer-Wohnung. Die aussergewöhnlichen Grundrisse, die die Architektin Ana Otero entworfen hat,

sind seit längerem bekannt. Die Möblierung der Wohnungen, die nur wenige rechte Winkel aufweisen, wird einiges an Kreativität erfordern. Dafür erhält man ein nicht alltägliches Wohnerlebnis. Die aufsehenerregenden Wohnungen gaben natürlich einiges zu reden. Sie stiessen bei vielen, aber nicht bei allen auf Anklang. Doch vermietet und inzwischen bezogen sind sämtliche 35 Wohnungen des «Wolkengesprächs». Mietzinse von



Schlange stehen bei der Besichtigung des «Wolkengesprächs.»

unter 2000 Franken für eine 4½-Zimmer-Wohnung sind doch recht rar für Zürich, insbesondere bei einem Neubau.

Holzbauweise und überzeugendes Farbkonzept

Die beiden Häuser zeichnen sich durch ihre Holzbauweise aus, einzig das Fundament, der Liftschacht und das Treppenhaus bestehen aus Beton. Ungefärbte Holzlatten bilden die Decken der Wohnungen und schaffen so eine warme Atmosphäre. Diese wird unterstrichen durch ein ausgeklügeltes Farbkonzept mit Bienenwabenkacheln in Küche und Bad und Glaskacheln, die das Licht aus dem Korridor in die Küchen bringen. Auch an der Fassade sind farbige Elemente angebracht. Vielen gefiel die Farbgebung, andere fanden, die Kacheln seien zu farbig und erinnerten an 70er-Jahre-Wohnungen. Für Fragen der Besuchenden standen die Bewirtschafterinnen Saskia Stucki und Eliane Marty zur Verfügung sowie auch Vorstandsmitglieder, der Bauleiter Patric Röthlisberger und der Bauherrenvertreter Jürg Pfister.

Die Wohnungen der beiden Häuser weisen keine Badewannen auf, nur Duschen. Dies hatte schon bei der Vermietung für Diskussionen gesorgt. Wer nicht auf eine Badewanne verzichten kann, nahm denn auch keine dieser Wohnungen. Andere freuen sich über den Platzgewinn bei fehlenden Badewannen, da sie ohnehin immer nur duschen.

Herkömmliche Lüftung weiterhin beliebt

Es handelt sich nicht um Minergie-Häuser mit sogenannter Komfortlüftung. Ausser im Bad und bei den Dampfabzügen über dem Kochherd erfolgt die Lüftung herkömmlich über die Fenster, was vielen ohnehin mehr zusagt, da man so die Luft-

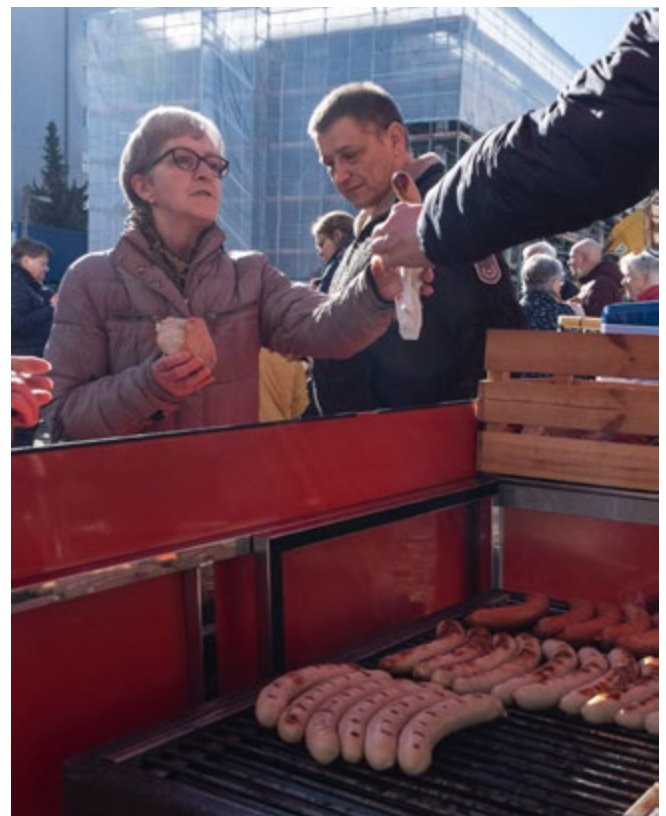


Farbige Bienenwabenkacheln im Bad

zufuhr in der eigenen Hand hat. Die Fenster sind grosszügig ausgefallen und sorgen für viel Helligkeit. Die rhombusförmigen Veranden, die bei der Besichtigung noch nicht ganz fertig waren, fielen dem Schreibenden als eher klein auf. Räume für Kinderwagen und Velos stehen im Eingangsbereich zur Verfügung, im Untergeschoss befinden sich die Waschküchen und Kellerabteile.

Andreas Ritter

Bilder: Content Creators



Endlich wieder grillieren! Auch für das leibliche Wohl war gesorgt.

Sanierungsarbeiten in der Siedlung Furttalstrasse

Die Siedlung Furttalstrasse, die 2014 die Reiheneinfamilienhäuser der BGW ersetzte, bietet 100 moderne Wohnungen mit schön gestalteter Umgebung. Wie schon mehrmals berichtet, wurden wenige Jahre nach Fertigstellung Mängel an Dach, Balkonen, Fassade und Parkett festgestellt. Die wesentlichen Reparaturen sind zwar ausgeführt, es besteht aber immer noch ein gewisser Sanierungsbedarf.



Die Siedlung Furttalstrasse mit den beiden begrünten Höfen.

Unglaubliches Glück und eine riesige Freude verspürte ich, als mir im August 2019 mitgeteilt wurde, dass ich eine Wohnung in der BGW-Siedlung Furttalstrasse beziehen dürfe. An diesem Ort wurden die ersten BGW-Häuser errichtet, und ich kehrte sozusagen zurück zu meinem Geburtsort, da ich schon die ersten 23 Jahre meines Lebens an der Furttalstrasse in einem der schönen Reiheneinfamilienhäuser aus den vierziger Jahren aufwachsen durfte. Nach meiner Empfindung stellt auch die neue Siedlung eine sehr schöne Überbauung am Stadtrand von Zürich dar. Ich freue mich über die offen gestalteten Grundrisse, den hohen Standard und die Innenhöfe, die zum Verweilen einladen.

Mängel: Weitere Abklärungen nötig

Leider zeigte sich schon ab 2018, dass der Bau Mängel aufweist, deren gravierendste unterdessen zwar behoben sind. Es erwies sich, dass Dach,

Balkone, Fassaden und zum Teil auch die Parkettböden mangelhaft waren. Wie das derzeitige Gerüst auf dem Dach beweist, sind immer noch Sanierungsarbeiten im Gang. Das Flachdach wurde damals nicht nach den einschlägigen Normen ausgeführt, die Balkonanschlüsse weisen undichte Stellen auf, in den Untergeschossen rinnen die Bodenplatten, das Parkett weist teilweise Hohlstellen auf. Wir müssen noch abklären, ob weitere Sanierungen an Balkonen oder am Dach erforderlich sind. Ebenfalls stellt die unterdimensionierte Heizzentrale ein gewisses Risiko dar. Ich möchte Ihnen zusichern, dass Geschäftsstelle und Vorstand bestrebt sind, sämtliche Möglichkeiten auszuschöpfen.

Einigung mit der Baufirma

Wie an der GV vom November 2019 ausgeführt wurde, war es bei der Bauplanung damals unklug, auf die günstigsten Firmen zu setzen. Einige von

diesen bestehen bereits nicht mehr und konnten deshalb nicht belangt werden. Unterdessen konnten wir immerhin mit der damaligen Baufirma Bosshard und Partner und auch mit dem Parkettunternehmen eine aussergerichtliche Einigung erzielen. Es gab einen Kompromiss, bei dem die Baufirmen einen Teil der Kosten übernehmen, wobei aber auch ein Teil von uns getragen werden muss. Das ist natürlich unerfreulich. Doch die Fehler wurden nun mal vor rund zehn Jahren gemacht. Daraus konnten wir inzwischen lernen, was dazu führte, dass man beim jetzigen Neubau diese Fehler nicht wiederholte und gut aufgestellt ist, wie sie dem Beitrag über den Neubau entnehmen können.

Ronny Estermann

Kalender

Freitag, 13. Mai 2022, 18 Uhr

Generalversammlung

Hotel Mövenpick, Regensdorf

Samstag, 21. Mai 2022, 10.30 bis 14 Uhr

Besichtigung von BGW-Neubauwohnungen

In Böden/Riedenhaldenstrasse, Zürich-Affoltern

Das Ressort Gemeinschaft wird sich nach der GV an die Planung neuer Gemeinschaftsanlässe machen. Wir informieren Sie.

Mängelbehebung an der Regulastrasse 23–29

Die Sanierung der Siedlung 10 an Regulastrasse 23–29 ist nun abgeschlossen. Die Mängelbehebung zog sich zwar noch bis ins neue Jahr hinein. Nach einer für alle anstrengenden Sanierung weisen die Häuser wieder frische Wohnungen mit einer neuen Infrastruktur auf, die dem neusten Stand entspricht. Wir wünschen allen Bewohne-

rinnen und Bewohnern weiterhin ein gutes Einleben. Nun gilt es noch, die Baukostenabrechnung abzuschliessen, um die neuen, leicht erhöhten Mietzinse zu berechnen.

Ronny Estermann

Hinschied von Huldreich Gibel

Kurz vor Redaktionsschluss erhielten wir die Nachricht vom Hinschied von Huldreich Gibel. Der langjährige Hauswart verstarb im Alter von 91 Jahren. Wir halten ihn in bester Erinnerung und sprechen den Angehörigen unser herzliches Beileid aus. Ein Nachruf folgt im nächsten «Waidmattblatt».

Das Allerletzte

Pausenkaffee mit Philosophie

Foto: Sylvia Flück

