

**Mieterorientierung über die Fassadensanierung und Balkonvergrösserung
SILU 3
Bächliwis 14/16/18/20/28/30/32, 8184 Bachenbülach**

Montag, 31. Oktober 2011, 19.00 Uhr, Rest. Trattoria Rose, Bachenbülach

Anwesende: Peter Graf, Geschäftsführer SILU
Sabine Krause, Architektin SILU
Benjamin Weishaupt, Vizepräsident SILU
Ralph Nägeli, Vorstandsmitglied SILU
Peter Nägeli, SiKo Obmann
Ursula Manser, SiKo Mitglied
Hans Chatton, SiKo Mitglied
Martin Reusser, L3P Architekt
Daniela Schmid, Hauswartin
Angela Burri, Livit AG

Herr Peter Graf, Geschäftsführer SILU, begrüsst die anwesenden Mieterinnen und Mieter zur zweiten Mieterorientierung über die Fassadensanierung und Balkonvergrösserung der 63 Wohnungen, der dritten und vierten Etappe, Bächliwis 14/16/18/20/28/30/32 in Bachenbülach. Die Mieter der ersten und zweiten Etappe wurden hier am 26. Oktober 2010 orientiert. Die Mieter der fünften Etappe werden ebenfalls ca. ein halbes Jahr vor Baubeginn orientiert werden.

Es werden oben genannte Anwesende vorgestellt.

Herr Peter Graf informiert, dass das Architekturbüro L3P im Frühjahr 2010 den Wettbewerb für die Sanierung gewonnen hat. Die Wettbewerbsaufgabe war, der Siedlung ein neues Gesicht, ein neues Outfit zu geben. Herr Peter Graf übergibt das Wort an Frau Sabine Krause.

Frau Sabine Krause, Architektin der Baugenossenschaft SILU, begrüsst die Teilnehmenden ebenfalls zur Information über die Fassadensanierung / Balkonvergrösserung und stellt das Projekt vor und visualisiert die Details mit dem Beamer.

Baujahr 1969

Die Liegenschaft ‚Bächliwis‘ wurde gegen Ende der 60-er Jahre gebaut und ist die 2. älteste und mit 213 Wohnungen zugleich die grösste Siedlung der Baugenossenschaft SILU. Das ‚Bächliwis‘ ist in die Jahre gekommen und bedarf einer umfassenden Rundumerneuerung aus bauphysikalischer und auch architektonischer Sicht. Das Bauprogramm für die Gesamtsanierung ist aufgestellt und wird kostenmässig mit rund CHF 19 Mio. veranschlagt.

Dieses beachtliche Baubudget umfasst Massnahmen in den Bereichen:

- **Wärmeschutz**
- **Nachhaltige Energieversorgung**
- **Wohnqualität**
- **Sicherheit**

1. Wärmeschutz

Es ist an erster Stelle der bestehende mangelhafte Wärmeschutz der Gebäude zu nennen. Der durchschnittliche Heizölverbrauch (gerechnet für die letzten 4 Heizperioden) beträgt rund 15,7 Liter Heizöl pro m² Wohnfläche.

Im Vergleich: das bereits sanierte SILU 5 ‚Pünten‘ verbraucht durchschnittlich 9,4 Liter Heizöl pro m² Wohnfläche, das entspricht 40% weniger Energieverbrauch als das ‚Bächliwis‘. Die Gebäude der SILU 3 werden aussenseitig mit einer dicken Wärmedämmung rundum eingepackt werden: das betrifft die Fassaden, die Dächer und die unterseitigen Kellerdecken. Zudem werden die bestehenden Balkonfenster und Balkontüren und die Fenster in den Treppenhäusern ausgetauscht werden gegen hochisolierte, 3-fache Glaskonstruktionen. Für die genannten hochenergetischen Baumassnahmen werden Subventionen durch Bund und Kanton bereit gestellt (Gebäudeprogramm ab 2010) und die SILU erwartet hier Fördergelder in Höhe von CHF 597'000.

2. Nachhaltige Energieversorgung

Erstmals in der Geschichte der Baugenossenschaft SILU werden Solaranlagen für die Unterstützung der Warmwasseraufbereitung installiert werden. Die Flachdächer der SILU 3 eignen sich sehr gut durch ihre Süd-West Ausrichtung zum Auffangen der Sonnenenergie. Auf den Gebäuden, die unmittelbar im Bereich der Tiefgarage angrenzen, werden rund 440 m² Hochleistungs-Flachkollektoren installiert werden.

Diese werden pro Jahr durchschnittlich 264'000 kWh produzieren, das entspricht einer Ersparnis von rund 25'000 Liter Heizöl und rund des hälftigen Wärmebedarfs für die Warmwassererzeugung.

Auch für die Solaranlagen werden kantonale Förderbeiträge in Höhe von CHF 53'000 erwartet.

3. Wohnqualität

Die bestehenden, schmalen Balkone werden vollständig erneuert werden gegen wesentlich grössere Balkone. Die Benutzbarkeit und der Wohnkomfort werden sich für jeden einzelnen Mieter spürbar verbessern. Näheres zu den Balkonen und der Fassadengestaltung erfahren Sie später durch die Architekten L3P.

Die Siedlung ‚Bächliwis‘ wird nach der Fassadensanierung ein völlig neues, modernes Erscheinungsbild haben. Für den einen vielleicht gewöhnungsbedürftig, für den anderen vielleicht ein langersehnter Tapetenwechsel.

Die ausgewählte neue Architektur für die SILU 3 wird in Bachenbülach einen neuen Akzent der Gestaltung setzen, der sich frisch, selbstbewusst und zukunftsweisend präsentiert.

Im Frühjahr 2012 beginnen die Bauarbeiten der Aussenanlagen.

Die Aussenanlagen (Grünflächen, Pflanzungen, Gehwege) werden in Teilbereichen erneuert werden. Insbesondere die Fussgängerzone zu den Eingängen des Bächliwis 22 bis 24 soll aufgewertet werden.

Es werden verteilt nach Gebäuden gedeckte Velounterstände eingerichtet werden. Und es sind zwei neue Spielplatzanlagen geplant, die getrennt für jeweils kleinere und grössere Kinder auf der grossen Wiese oberhalb der Tiefgarage gebaut werden.

Die beiden grossen Parkplätze werden ebenfalls saniert und neugestaltet werden. Die Parkplatzgrüsse eines Abstellplatzes wird von jetzt 2.30 m auf 2.50 m vergrössert werden. Im Sommer 2012 wird die Rampenabfahrt zur Tiefgarage mit einer Überdachung versehen werden. Die energieaufwändige Boden-Elektroheizung der Rampe wird somit in Zukunft entfallen können.

Bleibt zu erwähnen, dass die Frischwasserleitungen von der Strasse bis zu den Gebäuden Bächliwis 17 bis 23, 28 - 32, 14 -16 und Zürichstr. 53 – 59 erneuert werden.

4. Sicherheit

In 2010 hat die SILU die statische Sicherheit der TG durch ein Bauingenieurbüro prüfen lassen.

Die festgestellten mangelhaften tragenden Konstruktionen (Stützen, Decke) der Tiefgarage wurden daraufhin bereits in 2011 statisch verbessert. Die Auflast auf der TG-Decke – die 50 cm dicke Erdschicht - muss noch verringert werden. Diese Massnahmen werden ab Frühjahr 2012 ausgeführt werden. Die Kosten der Sanierung sind nicht in den 19 Mio. enthalten und werden auch nicht auf die Mietzinse umgewälzt werden.

Alle vorerwähnten Baumassnahmen sind in dieser Übersicht dargestellt und mit den entsprechenden Kosten nach Kostenvoranschlag belegt.

Die erwartete Energieeinsparung von 30-40% basiert auf Erfahrungswerten. Es bleibt abschliessend zu erwähnen, dass der Mieter mit einem energiesparenden Verhalten (Stichwort: Kipfenster im Winter) erheblich zu einer zusätzlichen Energieeinsparung und damit zu einer zusätzlichen Reduzierung der Nebenkosten beitragen kann.

Herr Martin Reusser übernimmt das Wort und stellt das Umbauprojekt genauer vor:

Die Liegenschaft wird eingerüstet und erhält eine neue Aussenhaut sowie vergrösserte Balkone. Das Haus wird mit einer hochgedämmten, hinterlüfteten Fassade aus Fiberglasplatten sowie neuen Fenstereinfassungen versehen. Die Fenster aber bleiben grösstenteils bestehen, da diese erst vor rund 12 Jahren ersetzt wurden. Das Treppenhaus wird erweitert und mit neuen Fenstern ausgestattet.

Die heutigen Balkone werden generell von heute ca. 5.0m² auf durchschnittlich ca. 11m² vergrössert. Auf den Balkonen ist mittig ein schliessbarer Schrank für den Mieter geplant. Für den Sicht- und Sonnenschutz sind vorne und zum Teil seitlich Markisen vorgesehen. Die Balkonfenster und Türen werden durch eine grossflächige Verglasung mit Türe ersetzt.

Die Briefkastenanlage wird in die Verkleidung integriert. Die Eingangstür wird ersetzt und ist neu nach aussen öffnend. Dies aus feuerpolizeilichen Gründen. Sämtliche Kellerdecken sowie auch Dachflächen werden wärmegeklämt.

Die bestehenden Liftanlagen werden durch neue, moderne Aufzüge ersetzt. In der Zeit der Umbaus (mind. 5 Wochen pro Aufzug) steht in diesem Gebäude kein Aufzug zur Verfügung.

Auf einigen Gebäuden wird eine Solaranlage installiert, die der Warmwasseraufbereitung der ganzen Überbauung dient.

Herr Martin Reusser erwähnt, dass es während der Umbauphase nicht immer Sonnenschein gibt und dass mit Lärm, Staub, etc. gerechnet werden muss. Er ist sich aber sicher, dass die Sorgen des Umbaus nach Fertigstellung schnell vergessen sind. **Zudem betont er nochmals stark, dass für Wertgegenstände keine Haftung übernommen wird.** Zum Schutze vor Staub sollen empfindliche Geräte wie Fernseher, Computer, Radio etc. während den Umbauarbeiten durch den Mieter abgedeckt werden. Jeder Mieter ist für seine Sachen selbst verantwortlich.

Herr Reusser verweist auf die beim Eingang pro Wohnung abgegebene Broschüre „Mieterorientierung“ – ganz speziell auch auf die Empfehlungen auf den Seiten 7 und 8.

Anschliessend erläutert Frau Angela Burri, Livit AG, die ungefähren Mietzinsanpassungen bei folgenden Voraussetzungen:

- Gesamtkosten: CHF 19 Mio.
- Umwälzung: 50% - 70% gemäss Mieterrecht, unsere Umwälzung ist 65%.
- Erwartete Lebensdauer: 25 Jahre.

Es erfolgt daraus eine Mietzinserhöhung für die verschiedenen Wohnungsgrössen von ca. CHF 160.00 bis CHF 390.00, sechs Monate nach Bauvollendung der einzelnen Häuser.

Mietzinsaufschlag pro Monat, berechnet über die durchschnittlichen Nettomietzinse:

2 x	1-ZWG	à 33 m ² ,	CHF 385 + 160	=	545
18 x	2-ZWG	à 49 m ² ,	CHF 502 + 230	=	732
56 x	3-ZWG	à 61 m ² ,	CHF 635 + 290	=	925
84 x	3.5-ZWG	à 66 m ² ,	CHF 707 + 310	=	1'019
51 x	4-ZWG	à 72 m ² ,	CHF 785 + 340	=	1'126
2 x	4.5-ZWG	à 83 m ² ,	CHF 864 + 390	=	1'257

Auf Anfrage von zwei Mietern der 1. und 2. Etappe wurde entschieden, dass die Kosten der Liftsanierung und die Neuordnung der Aussenparkplätze nicht auf die MieterInnen überwält werden. Somit können Sie von dem Mietzinsaufschlag zusätzlich ca. CHF 10.00 abziehen.

Die MieterInnen werden darüber informiert, dass die Mietzinse nach der Sanierung noch immer 15 bis 25% unter der Marktmiete liegen.

Als Entschädigung für Ihren abgesperrten Balkon, die Baumtriebe, 5 bis 6 Wochen ohne Lift, etc. werden die auf der Leinwand gezeigten Mietzinserhöhungen erst 6 Monate nach Bauvollendung des Hauses erhöht. Bei der tiefer gehenden Küche-/Badsanierung im 2002 waren es 12 Monate.

Mit diesen 6 Monaten Aufschub spart ein Mieter in einer 3.5-ZWG CHF 310 x 6 Monate = CHF 1'860 auf einen Mietzins von heute durchschnittlich CHF 707 – also mehr als das 2.5-fache.

Wichtiger Hinweis: Die ganzen Mietzinsberechnungen basieren auf der heutigen Annahme von CHF 19 Mio. Investitionskosten. Diese Annahme bewegt sich in einer Unschärfe von nach wie vor plus / minus 10 Prozent!

Herr Peter Graf erläutert nochmals die Mietzinsanpassung. Statuarischer Zweck der Baugenossenschaft SILU ist es, qualitativ guten und günstigen Wohnraum zu schaffen und zu erhalten. Diesen Zweck erfüllen wir mit der Sanierung der SILU 3 vollauf. Die neuen, soeben angezeigten Mietzinse ab Frühjahr und Herbst 2012 liegen immer noch 15 bis 25% unter dem örtlichen Wohnungsmarkt.

Wann ist mit diesem um 6 Monate verschobenen Mietzinsaufschlag zu rechnen?

Sanierungsablauf (Seite 6 in Ihrer Broschüre)

3. Etappe, Bächliwis 14, 16, 18, 20, Baubeginn MAR 2012, Bauende AUG 2012, Mietzinsaufschlag nach 6 Monaten = **ca. MAR 2013** = in 16 Monaten von heute weg gerechnet.

4. Etappe, Bächliwis 28, 30, 32, Baubeginn SEP 2011, Bauende FEB 2013, Mietzinsaufschlag nach 6 Monaten = **ca. SEP 2013** = in 23 Monaten von heute weg gerechnet.

Sollte die Mietzinserhöhung, 6 Monate nach der Sanierung, ca. MAR oder SEP 2013, für einzelne Mieter zu hoch sein, können Umplatzierungen in eine günstigere Wohnung in der SILU 3 oder in andere SILU-Siedlungen vorgenommen werden. Dies ist bitte Frau A. Burri für Vormerkung melden.

Beispiel: Ein Ehepaar wohnt in einer 4 oder 4.5-Zimmerwohnung – die Kinder sind ausgeflogen – Möglichkeit des Umzuges in eine kleinere Wohnung.

Informationen der Verwaltung

In der 1. + 2. Etappe hatten wir grosse Probleme, dass die MieterInnen die Balkone betreten und Gegenstände darauf lagern, bevor diese fertiggestellt sind. Dies ist vor allem aus Sicherheitsgründen nicht erlaubt. Ebenfalls kann dadurch der Boden schmutzig werden und können Flecken entstehen.

Durch die Baustelle und den rumliegenden Bauabfall haben manche MieterInnen Ihren privaten Abfall und Ihr Sperrgut auch gleich dazu gelegt. Wir bitten die MieterInnen, Ihren Abfall ordnungsgemäss zu entsorgen.

Informationen SILU

Jetzt gehen die Mietzinse runter

Tages-Anzeiger vom 26. Oktober 2011 (gekürzt / ergänzt)

Der Referenzzinssatz blieb seit dem 2. Dezember 2010 trotz sinkender Zinsen stabil bei 2,75 Prozent, die Mieten bewegten sich nicht.

Neu erfolgt die Festlegung des für die gesamtschweizerischen Mieten massgeblichen Zinssatzes durch kaufmännische Rundung. Davon dürften die Mieter schon bald profitieren.

Der Referenzzinssatz für die Mieten in der Schweiz wird künftig kaufmännisch gerundet. Der Bundesrat hat eine entsprechende Verordnung verabschiedet. Die neue Regel gilt ab dem 1. Dezember 2011. Dann wird auch der neue Referenzzinssatz veröffentlicht.

Die Mietzinsgestaltung basiert seit September 2008 auf dem hypothekarischen Referenzzinssatz. Dieser wird aus dem Durchschnittzinssatz der inländischen Franken-Hypothekarforderungen der Banken in der Schweiz errechnet. Das Bundesamt für Wohnungswesen gibt den Referenzzins vierteljährlich bekannt.

Bisher passte das Amt den Referenzzinssatz an, sobald sich der Durchschnitt der Hypozinsen gemessen am erstmals erhobenen Wert von 3,43 Prozent um 0,25 Prozentpunkte verändert hatte.

Neu erfolgt die Festlegung des für die gesamtschweizerischen Mieten massgeblichen Zinssatzes durch kaufmännische Rundung auf den nächsten Viertelprozentwert. Ein Durchschnittzinssatz von 2,62 Prozent wird demnach auf einen Referenzzinssatz von 2,50 Prozent abgerundet, ein Durchschnitt von 2,63 auf 2,75 Prozent aufgerundet.

Der Methodenwechsel erfolgt durch eine Verordnungsänderung, wie der Bundesrat mitteilt. Die neue Methode kommt der Kritik einer breiten Öffentlichkeit entgegen, wonach die die geltende Festlegung bürokratisch und schwer nachvollziehbar ist.

Zudem führte das seit der Einführung des Referenzzinssatzes stark gesunkene Hypothekarzins-Niveau zu einer Benachteiligung der Mieter. Die kaufmännische Rundung sollte dieses Ungleichgewicht dauerhaft verhindern, schreibt die Landesregierung.

Der Mieterverband forderte vehement die Umstellung auf die kaufmännische Rundung und die Abkehr vom der Regelung mit den 0,25 Prozentpunkten. Der Hauseigentümergeverband widersetzte sich der neuen Methode. So kurz nach Einführung untergrabe das die Rechtssicherheit und das Vertrauen ins Mietrecht.

Liegenschaftsverwaltung (intern / extern)

Am 27. Juni 2011 entschied der Vorstand einstimmig, die heutige Lösung mit dem Outsourcing / der Zusammenarbeit mit der Livit AG beizubehalten.

Hundehaltung in den SILU-Liegenschaften

Die Verwaltung stellt fest, dass öfters Probleme mit der Hundehaltung aufgetreten sind. Die Hunde werden teilweise nicht an der Leine geführt oder die Notdurft der Tiere wird in der Siedlung verrichtet. Die Siedlungen sollten den Familien mit ihren Kindern und nicht den Hunden zur Verfügung stehen.

Es werden keine neuen Hundebewilligungen mehr erteilt, weder heutigen, noch zukünftigen Mietern. Diejenigen Mieter, welche heute über eine schriftliche Hundebewilligung verfügen, werden schriftlich darauf aufmerksam gemacht, dass nach Ableben des jetzigen Hundes keine neue Hundebewilligung erteilt werden wird.

Verbesserung des Genossenschaftsgedankens, des genossenschaftlichen Zusammenlebens

Zur Verbesserung des Genossenschaftsgedankens, des genossenschaftlichen Zusammenlebens ist die Betreuung der heutigen 10 Siedlungskommissionen zu verstärken. Dazu wurde eine Arbeitsgruppe gebildet mit den Vorstandsmitgliedern Frau E. Whitehouse und den HH. A. Hägi und R. Nägeli.

Es erfolgte eine (Vor)Besprechung (Ausgangslage, Auslegeordnung) mit Frau Simone Gatti, SVW-Fachperson (wohn.plus) am 30. August 2011.

Seitens des SVW Zürich steht ein Film für gutes Zusammenleben in der Wohngenossenschaft zur Verfügung. Er dauert 15 Minuten, ist mehrsprachig und gliedert sich in die drei Teile 'Geschichte der Wohnbaugenossenschaften', 'Gutes Zusammenleben' und 'Vorzüge für GenossenschaftlerInnen'. Der Film streicht folgende Stichworte heraus (und vertieft sie): 'Zusammen leben', 'Sich kennen und verständigen', 'Gegenseitige Unterstützung', 'Toleranz und Respekt', 'Gute Nachbarschaft aktiv pflegen', 'Mitbestimmung und Mitverantwortung', ('Persönliches Engagement'), 'Bezahlbarer Wohnraum'.

Eine nächste grosse Besprechung mit SiKo-Vertretung, Verwaltung und Hauswartin erfolgt am 10. Oktober 2011, 16.00 bis ca. 18.00 Uhr, in der Geschäftsstelle. Hierbei geht es darum, nachfolgende "Baustellen" vertieft zu bearbeiten und uns je diesbezügliche Ziele setzen – danach uns die Frage der Zielerreichung, des Mitteleinsatzes, etc. überlegen.

"Baustellen":

- Verwaltung/Vermietung (Livit AG) – Rekrutierung von Genossenschaftlern, nicht (nur) von Mietern – günstige Wohnung mit der Verpflichtung zur Gemeinschaftsarbeit "verkaufen".
- Manpower – deutliche Verstärkung der SiKo-Betreuung (Coaching, Trainer, Begleit-/Transferperson).
- Vorstand betreut SiKo's – derzeit grosses Manko.
- SiKo's – haben wir die richtigen Personen.
- Projekt SiKo 2 'Törlenmatt' Hausen am Albis

Die Herren R. Nägeli und P. Graf berichten mit Hilfe von Anschlägen an der Whiteboard von der längeren Sitzung vom 10.10.2011 in der GS und verteilen dazu das Protokoll.

Die nächste Sitzung findet am Mittwoch, 18.01.2012, um 14.00 Uhr, wiederum in der Geschäftsstelle der Baugenossenschaft SILU, Richterwis 17, 8303 Bassersdorf, statt.

Rücktritt von Frau E. Whitehouse-Sopranzi aus dem Vorstand

Frau E. Whitehouse-Sopranzi erwartet Nachwuchs. Aus Abwesenheits- und Belastungsgründen musste sie leider ihren Austritt per 31.12.2011 aus dem SILU Vorstand geben.

Gesucht: Nachfolgeperson mit den Zusatzfunktionen: Siedlungskommissionen + Mieterbelange + ev. Baukommission (BK).

Projekt SILU 2 'Törlematt' Hausen am Albis

Am 15. September 2011 fand eine erste Verhandlungsrunde betreffend Landverkauf mit einer Delegation des Gemeinderats Hausen am Albis statt. Nächste Termine sind:

- Präsentation der SILU/GWA an den Gesamtgemeinderat am 1. November 2011.
- Gutheissung des Projektes SILU 2 an der GV der SILU vom 30. März 2012.
- Gemeindeversammlung am 4. Juni 2012.

SILU 3 'Bächliwis' / Gebäudesanierung, Solarenergie, Aufzüge

Die baurechtlichen Hindernisse und Unklarheiten im Bereich der Fassaden sind ausgeräumt. Alle die von der GVZ bzw. Feuerpolizei geforderten Nachweise des vorbeugenden Brandschutzes konnten nunmehr erfüllt werden, sodass endlich einem flotten Weiterbauen nichts mehr im Wege steht.

Die Bauetappe 1 ist wegen der durch die Baubehörde verspätet freigegebenen Fassadenplatten rund 8 Wochen im Verzug. Da die Etappe 1 jedoch bereits einen Monat früher als geplant begonnen wurde (günstige Wetterverhältnisse im Frühjahr), beträgt die effektive Bauverzögerung rund

4 Wochen. Etappe 1 (3-Geschosser) ist bereits abgerüstet – siehe Fotos.

Die Bauetappe 2 läuft genau im Bauzeitplan.

Am 31. Oktober 2011 wird die Orientierung der Mieter der Bauetappen 3 + 4 stattfinden.

Am 26.08.2011 fand ein 'Handwerker-Zmittag' mit Speis und Trank statt. Rund 60 Personen nahmen teil. Das aufgestellte Festzelt wurde abends weiterbenutzt durch das Siedlungsfest der SILU 3.

Weitere SILU Aktivitäten

18. Juni 2011, Siedlungsversammlung + Siedlungsfest der SILU 6 in Nürensdorf.

26. August 2011, Brunnenfest der SILU 3 + 5 in Bachenbülach.

27. August 2011, 7. Siedlungsfest der SILU 12 in Rafz.

16. September 2011, Einweihung Gemeinschaftsraum SILU 11, Spranglen, Bassersdorf.

30. September 2011, SILU 1, Siedlungsversammlung, 18.00 Uhr, Altersheim, Embrach.

28. Oktober 2011, Siedlungsversammlung der SILU 12 in Rafz.

08. November 2011, Hauswarttagung bei der OPO in Kloten + Rest. Bären Nürensdorf

29. Mai 2012, Nachbarschaftstag

31. August 2012, Brunnenfest der SILU 3 + 5 in Bachenbülach.

Nächste GV

Die GV der SILU findet am Freitagabend, 30. März 2012, (wiederum) im Breiti-Saal in Winkel statt. Die Anmeldekarte folgt mit dem Jahresbericht Mitte März 2012.

SILU 3 + 5 Stromcheck EKZ

Durch den EKZ Stromcheck werden gleichzeitig mit der Sanierung die Leuchtkörper und Leuchtmittel ersetzt sowie werden Bewegungsmelder im UG eingebaut.

Siehe Artikel Der Landbote vom 18. Oktober 2011:

SILU 1, Embrach: Urban Marty wechselte in den letzten zwölf Jahren in den zehn Mehrfamilienhäusern, die er betreut, fast täglich defekte Stromsparlampen aus. Damit ist jetzt Schluss. Die Silu-Baugenossenschaft nutzte den EKZ-Stromcheck und setzt jetzt auf LED-Lampen.

SILU-Informationen und freie SILU-Wohnungen finden Sie stets auf www.homegate.ch.

Es folgen Fragen der Mieterinnen und Mieter, welche durch Angela Burri, Sabine Krause, Peter Graf und Martin Reusser ausführlich beantwortet werden.

Mieterfragen:

1. Werden die Balkongrößen bei der Mietzinserhöhung ebenfalls berücksichtigt, da die Balkone unterschiedlich gross sind?
Die Verwaltung ist an den Berechnungen, wie viel sich der Mietzinsaufschlag nach m² verändern würde. Sollte dies nur ein kleiner Betrag ausmachen, wird keine Änderung vorgenommen. Sollte der Betrag hoch sein, werden die Balkongrößen bei der Mietzinserhöhung berücksichtigt.
2. Es kommt die Frage auf, ab wann die Bauvollendung ist. Die Definition der Fertigstellung ist, wenn keine Handwerker mehr in die Wohnungen müssen, wenn die Wohnung uneingeschränkt bewohnt werden kann und wenn die Zugänge (wie Hauseingangstüre und Treppenhaus) auch fertig gestellt sind.
3. Kann im Treppenhaus nach der Sanierung das Fenster aufgemacht werden?
Nur die Hauswarte haben einen Schlüssel, um die Fenster aufzumachen.
4. Hat es Vorfälle gegeben, dass Wertsachen weggekommen wären in der 1. und 2. Etappe?
Nein, glücklicherweise gab es keine Vorfälle. Jede/r Mieter/in ist jedoch selbst verantwortlich, dass sie die Wertsachen nicht rumliegen lassen. Auch sollten Wertsachen nicht im Keller aufbewahrt werden.
5. Müssen die Handwerker auch in den Keller?
Ja, da es neue Dämmplatten etc. gibt. Die Zugänglichkeit zu den Kellern muss gewährt sein. Das Hauswartteam wird frühzeitig auf die MieterInnen zukommen und mit jeder/jedem Mieterin/Mieter in den Keller um zu schauen was vorübergehend aus dem Keller geräumt werden muss. Es wird ein Container aufgestellt, wo die Sachen aufbewahrt werden und nach den Arbeiten wieder abgeholt werden kann. Dazu werden Sie frühzeitig informiert.
6. Wie weit müssen die Möbel vom Balkonfenster, welches ersetzt wird, weggestellt werden?
Mind. 1-1.5m müssen die Möbel innenseitig vom Fenster weggestellt werden, damit die Handwerker arbeiten können.
7. Ziehen die Handwerker zum Arbeiten in den Wohnungen die Schuhe aus?
Nein, jedoch wird darauf geachtet, dass sie mit sauberen Schuhen die Wohnungen betreten und sie decken nötigenfalls den Boden ab.

8. Für was sind die blauen Schläuche längs der Fassade?
Die SILU rüstet sich um spätere Medien-Anschlüsse in allen Schlafzimmern / Kinderzimmern installieren zu können. Dies ist eine Vorbereitung, falls später die Gemeinde Bachenbülach z.B. mit Glasfaserkabel erschlossen wird. Die jetzt verlegten Leerrohre ermöglichen ein späteres problemloses Einziehen von Leitungen, ohne dass innerhalb der Wohnungen und an den Fassaden aufgespitzt werden muss.
9. Wird an Samstagen gearbeitet?
Grundsätzlich nein. Wenn jedoch eine Terminverzögerung da ist und die Arbeiten unbedingt ausgeführt werden müssen, dann ja. Es wird jedoch auch da versucht, den Lärm so gering wie möglich zu halten.
10. Werden die Heizventile ersetzt?
Da wir davon ausgehen, 30-40% Energiekosten sparen zu können, wird die Deckenheizung runtergefahren und die Deckenventile womöglich ersetzt, damit man die Wohnungen separat regulieren kann.
11. Wann erfolgt der Mietzinsaufschlag für 1. Etappe?
Der **3-er Block Zürichstrasse 57 und 59** wurde am 20. Oktober 2011 "Bauvollendet" gemeldet. Die Mietzinserhöhung erfolgt per **1. Juni 2012** = 7 Monate Aufschub, da bei der Erstaufführung nicht alles rund lief und es zu Terminverzögerungen kam.
Die Fertigstellung des **6-er Blocks Zürichstrasse 53 und 55** ist auf Ende Jahr geplant. Abgeleitet davon ist die Mietzinserhöhung per **1. August 2012** geplant = 7 Monate Aufschub, da bei der Erstaufführung nicht alles rund lief und es zu Terminverzögerungen kam.

Alle Teilnehmer (pro Wohnung 1 Exemplar) erhalten eine Broschüre, welche das Bauprojekt und die damit verbundenen Arbeiten sowie die Termine erläutern. Für die abwesenden GenossenschaftlerInnen wird die Broschüre durch Frau Daniela Schmid in den Briefkasten gelegt.

Das Protokoll und die Broschüre werden auf der SILU-Homepage auf der ersten Seite unter 'News' und unter der Rubrik 'Informationen' => 'Mieterorientierungen' aufgeschaltet werden.

Peter Graf kommt zur "Schlussrunde".

Während der Sanierung-/Umbauphase ist genossenschaftliches einander (aus)helfen gefragt.

Strikte Trennung machen zwischen:

- Sanierungsarbeiten 'L3P' gemäss abgegebener Mieter-Broschüre → L3P und
- Allgemeiner Unterhalt → HW / Verwaltung, sprich Frau A. Burri.

Strikte Beachtung der in der Broschüre auf den Seiten 7 und 8 aufgeführten und soeben mündlich erläuterten Empfehlungen und Verhaltensregeln:

- Räumung.
- Zugänglichkeit.
- Wertgegenstände – P. Graf erwähnt die beiden skurrilen Beispiele mit der verschwundenen Gemäldesammlung im Kellerabteil bei der Küche-/Badsanierung SILU 3 und dem verloren gegangenen Mountainbike im Veloraum bei der Küche-/Badsanierung SILU 4.

- Nichtbetreten der Baustelle: DIE GERÜSTE DÜRFEN AUF KEINEN FALL BETRETEN WERDEN! AUS DIESEM GRUNDE WERDEN ALLE GRIFFE DER BALKONTÜREN DEMONTIERT. DIE BAUHERRSCHAFT, DIE BEAUFTRAGTE BAULEITUNG SOWIE ALLE UNTERNEHMER LEHNEN JEDLICHE HAFTUNG AB, DIE AUS UNFÄLLEN WEGEN MISSACHTUNG DIESER ANORDNUNG ENTSTEHEN.
- Reinigung.
- Mängel.
- Sonderwünsche.

Die Getränke bezahlt die SILU.

Es gibt keine "Nachbrenner" von den Vortragenden und von den MieterInnen.

Peter Graf dankt dem Restaurant-Team, den Anwesenden für ihr Kommen und Ihre Aufmerksamkeit und schliesst die Versammlung um ca. 21.15 Uhr.

Für das Protokoll:

Livit AG

Angela Burri
Zürich, 15. November 2011 / BAN