



Mieterinformation

BGH

15.12.2017



Unsere Gäste:

Michelle Regli, Acanta AG

Pascal Döbeli,

Firma WSS Architekten AG



Themen des Abends

1. Ziele des Abends
2. Vorgeschichte
3. Zustandsbericht
4. Vorprojekt
5. Finanzen
6. Mietzinse
7. Fragen

Anschliessend Apéro



Ziele

Umfassende Information über den Stand der Planungsarbeiten bei der Sanierung der Kolonie Tannenbach

Gedankenaustausch unter den Genossenschaftern und Planern



Vorgeschichte



Wunsch nach Liftanlagen



Probleme in verschiedenen Bereichen



Zustandsanalyse:

WSS Architekten AG



Zustandsanalyse

Hauptschwachstellen:

Dämmung / Gebäudehülle:

- Fehlende Dämmungen, sehr hoher Energieverbrauch; Kondensat-Schäden mit Schimmelbildung

Haustechnik - Installationen:

- Fehlender FI-Schutz Elektro, Korrosionsgeschädigte Leitungen, altersbedingter Ersatz der Warmwasser-Aufbereitung, schadhafte Kanalisation

Küchen und Bäder:

- Am Ende der Lebensdauer

Lift-Anbau:

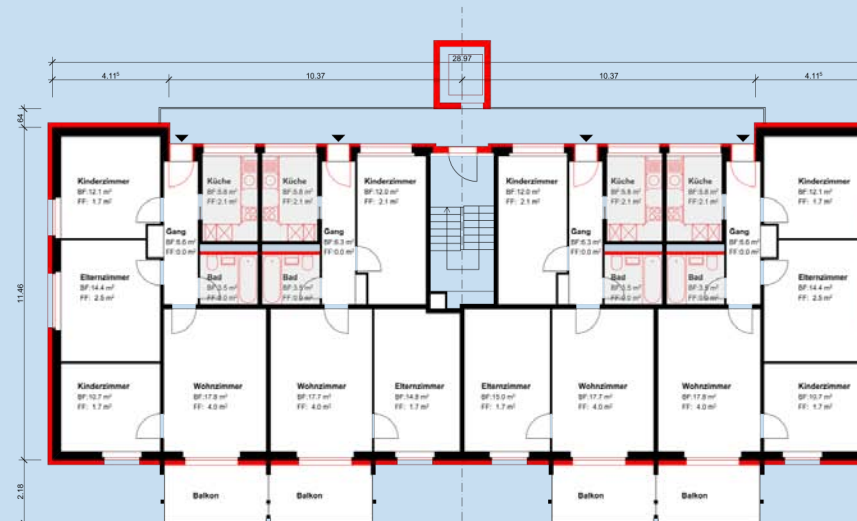
- bessere Zugänglichkeit der Wohnungen



Vorprojekt

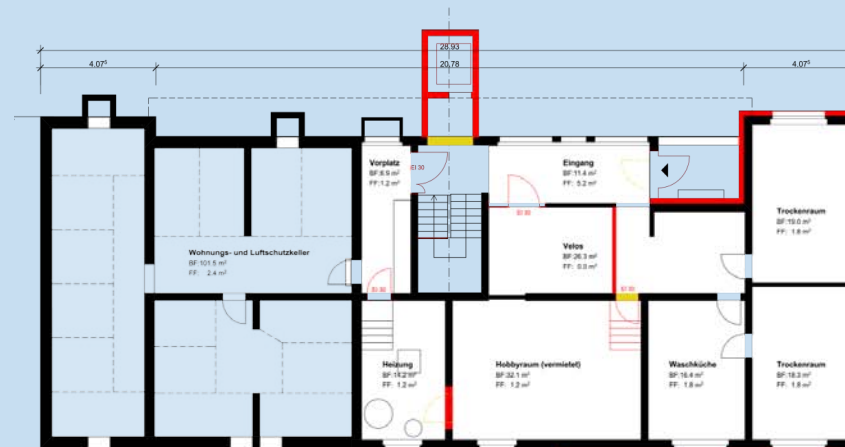
Vorprojekt: Massnahmen im Überblick

- Erneuerung Küchen und Bäder mit Ersatz der Steigleitungen
- Aussendämmung der Fassade mit Ersatz Fenster, Storen, Klappläden
- Neue Abschlüsse zu Laubengang Ersatz Wohnungstüren



Vorprojekt: Massnahmen im Überblick

- Anbau Personenlift Häuser 10 und 12 (ev. auch 8)
- Brandschutzmassnahmen neuer Zugang zu Hobbyraum, neue Türen EI30, Abschluss Veloraum, Ersatz Hauseingangstüren
- Sanierung Kanalisation Grundleitungen inner- und ausserhalb der Häuser
- Div. Renovationsarbeiten Leitungsdämmungen, Leuchtersatz etc.



Gebäudehülle

- Dämmen der Fassaden
- Neue Fenster
- Neue Lamellenstoren und Klappläden
- Ersatz Hauseingangstüren
- neue Kellerdeckendämmung
- neue Estrichbodendämmung
- Kontrolle Dachflächen und Spenglerarbeiten

Erneuerung Nasszellen

- Neue Wasser- und Abwasserleitungen (neuer Steigstrang)
- neue Badewanne
- neuer Waschtisch aus Keramik
- neues Wand-WC
- Grosser Spiegelschrank mit Beleuchtung und Doppelspiegeltüren
- Keramische Boden- und Wandplatten

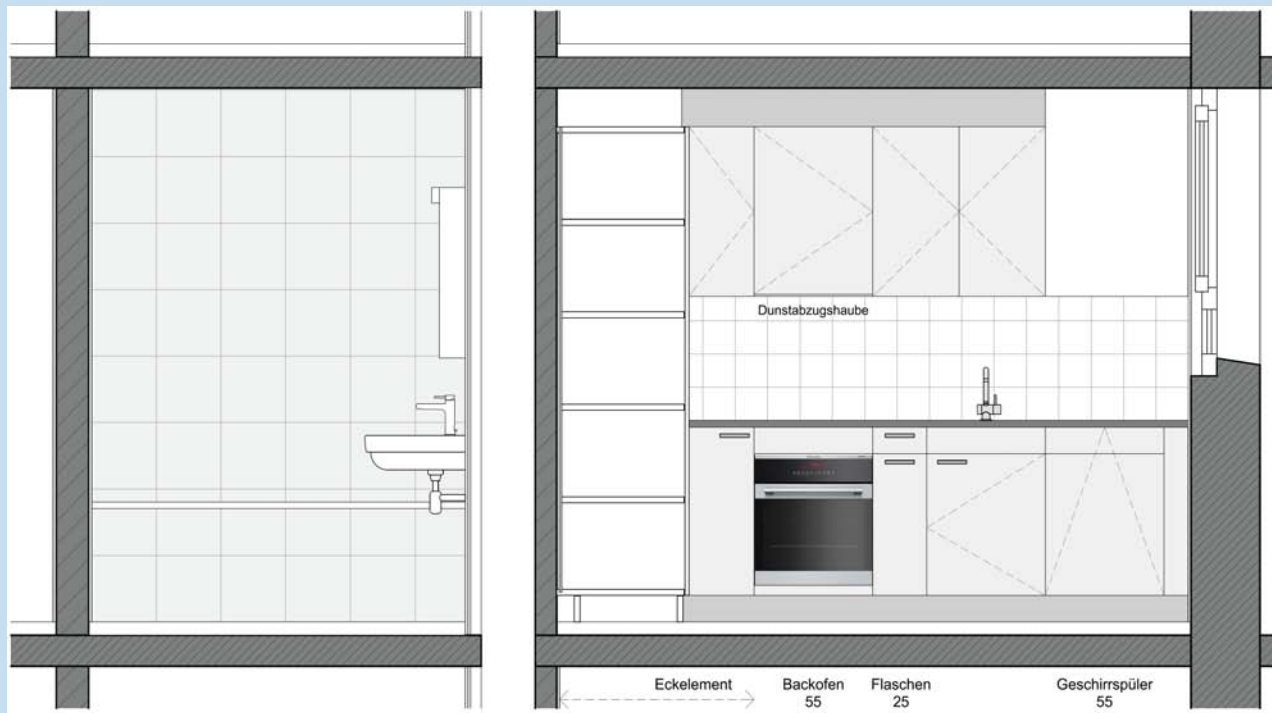
Erneuerung Küchen

- Neue Möbel und Apparate
- Natursteinabdeckung
- Pfannen- und Flaschenauszug
- Geschirrspüler
- Glaskeramikherd
- Kühlschrank mit Gefrierteil
- Steckdosen im Arbeitsplatzbereich
- neue keramische Boden- und Wandplatten
- Neuer Anstrich

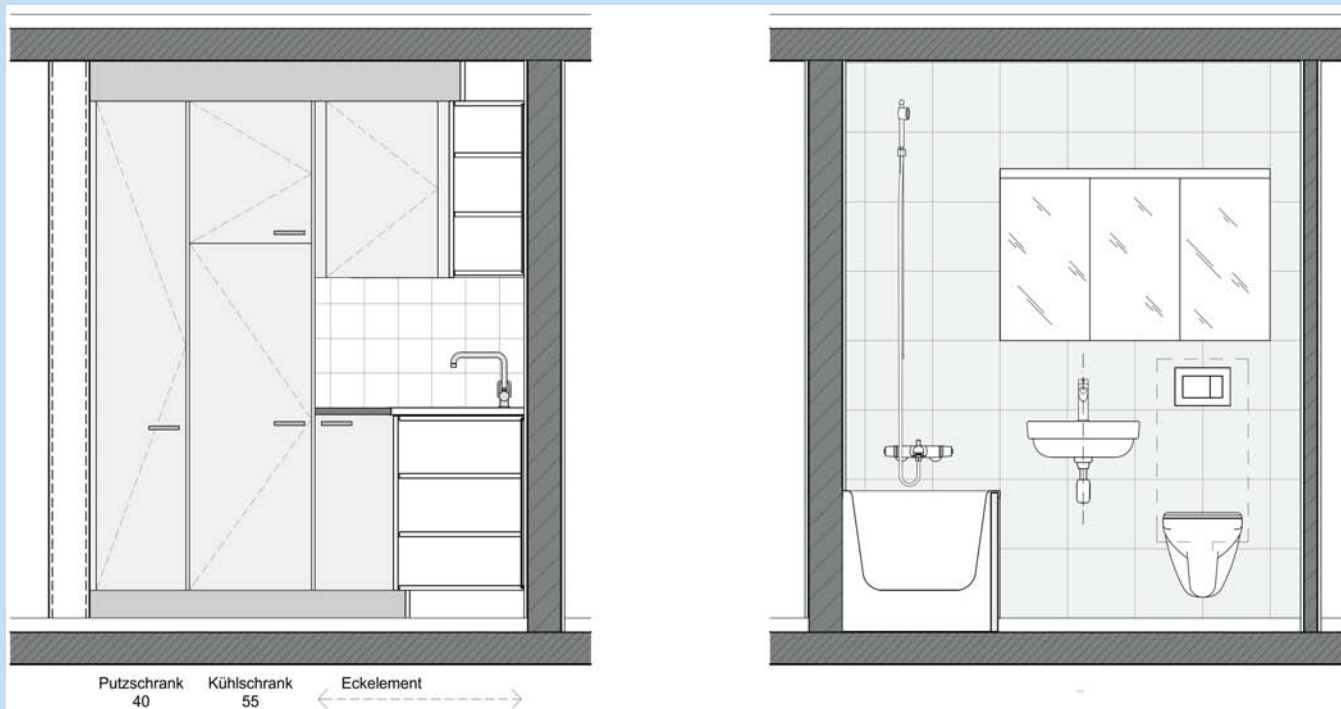
Erneuerung Nasszellen und Küchen



Erneuerung Nasszellen und Küchen



Erneuerung Nasszellen und Küchen

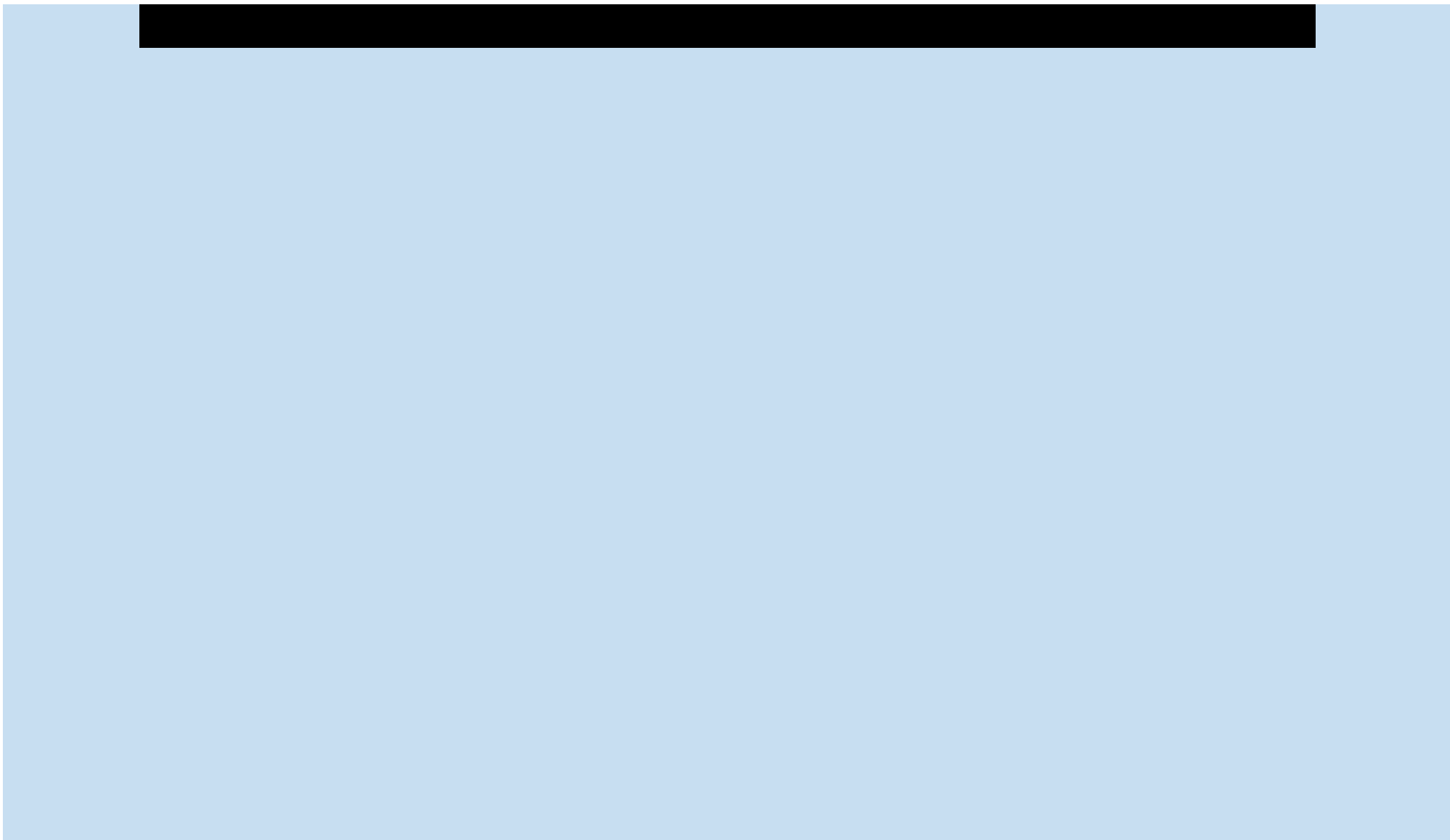


Korridor

- Neue Wohnungstüre mit Mehrpunkt-Sicherheitsverschluss
- Nachrüsten der Elektro-Unterverteilungen mit FI-Schutzschalter
- Neue Gegensprechanlage
- neuer Anstrich

Allgemeinräume

- neue Liftanlagen
- Erneuerung der Haustechnik
- Umsetzen von Brandschutzmassnahmen (Abschluss Veloraum; neue Türen)
- neue Hauseingangstüren
- Kellerdeckendämmung
- Estrichbodendämmung
- neuer Wassererwärmer in jedem Haus
- Sanierung Kanalisation
- neue Anstriche



Bauablauf

- Die Wohnungen werden in Etappen, d. h. strangweise saniert
- Eine Etappe umfasst alle übereinander liegenden Wohnungen
- Für die Nasszellenrenovation ist eine Umbauzeit von 4 Wochen vorgesehen;
Abdeckerarbeiten immer am Freitag davor;
die Abnahmen und Mängelbehebungen immer in der Woche danach
- Der Fensterersatz wird 2 bis 3 Wochen vor der Küchen- und Nasszellenerneuerung ausgeführt. Gleichzeitig werden die Wohnungsabschlusstüren erneuert.
- Die Arbeiten im Untergeschoss beginnen ca. 5 Wochen vor den Arbeiten in den Wohnungen und laufen auch über diese hinaus
- Die Arbeiten an der Fassade starten vor den Arbeiten in den Wohnungen und dauern darüber hinaus (Dauer ca. 4 Monate pro Haus)

Bauablauf Küchen- und Nasszellenerneuerung

Woche 0

Abdeckarbeiten

Woche 1



Bauablauf Küchen- und Nasszellenerneuerung

Woche 2



Woche 3



Bauablauf Küchen- und Nasszellenerneuerung

Woche 4



Woche 5

Abnahme und Mängelbehebung

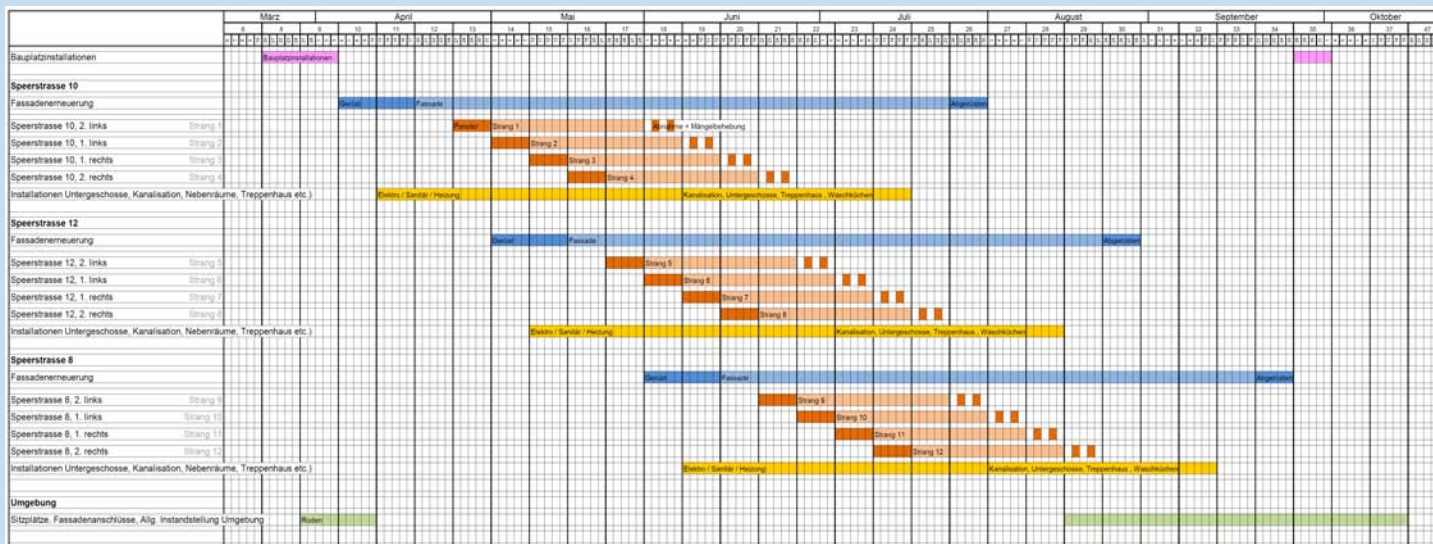
Termine

Die Renovationszeiten sind wie folgt vorgesehen:

- Baubeginn / Baustelleninstallation Ende März 2019
- Beginn Arbeiten in den Untergeschossen Mitte April 2019
- Fassadenerneuerung April bis Oktober 2019
- Nasszellenerneuerung Mai bis September 2019
- Bauende Mitte Oktober 2019

Das verbindliche Datum für den Beginn resp. die Fertigstellung der Wohnungssanierung werden Sie ca. 6 Monate vor dem Arbeitsbeginn in den Wohnungen erhalten.

Mögliches Terminprogramm

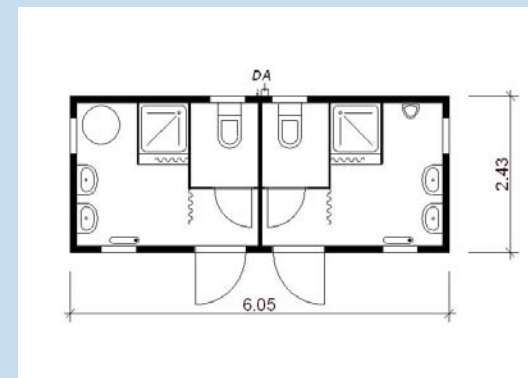
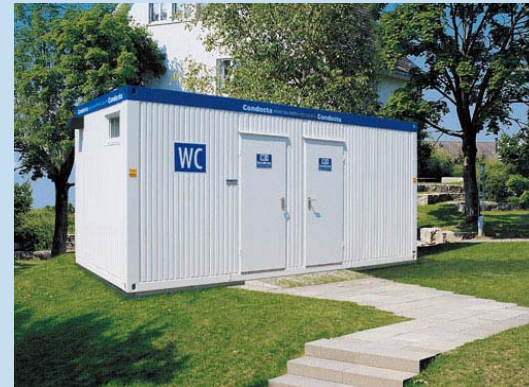


Bedeutung für die MieterInnen

- Viel Staub und Lärm im und ums Haus
- Stark eingeschränkte Nutzung der Wohnung
- Keine Nasszelle, keine Küche und kein fließend Wasser in der Wohnung während der 4 Wochen Umbauzeit
- Gerüst vor den Fenstern
- Längere Zeit keine Storen und Klappläden
- Balkone und Sitzplätze sind während dem das Haus eingerüstet ist, nicht benutzbar
- Über das Treppenhaus erfolgt der Materialtransport
- Sehr eingeschränkte Nutzung der Waschküchen und Trocknungsräume
- Die Treppenhäuser, die Kellerräume und Estrichabteile (Korridor, Waschküchen, Veloraum, Mieterkeller) sind von den Bauarbeiten betroffen

Provisorien während der Bauzeit

- Provisorische DU/ WC-Container nur für Mieter
- Es kann ein Trockenklosett und ein Zweiplattenrechaud angefordert werden
- Kaltwasser im Treppenhaus
- Abgabe von Bauplastik zum Einpacken von Möbeln etc.
- Provisorische Waschküche
- Entrümplungsaktion vor Baubeginn



Mieterinformation

- Spätestens 6 Monate vor Baubeginn in den Wohnungen verbindliche Umbautermine für alle Wohnungen (auf den Tag genau)
- Mündliche und schriftliche Mieterorientierung (Mieterversammlung)
- frühzeitige Informationen was, wo betroffen ist, folgen laufend und zu gegebener Zeit
- bei Fragen zum Bau steht die Bauleitung zur Verfügung (Bauleitungsbüro vor Ort; Telefon)

Beispiel neues Bad







Finanzen BGH

Tannenbach

Hypothek	4'828'000.-
Renovation	7'000'000.-
Total	12'000'000.-



Burghalden

Hypothek 2'565'000.-

Hühnerbühl

Hypothek 500'000.-

Erneuerungsfonds Tannenbach ca. 680'000.-
Liquide Mittel ca. 1'400'000.-



Mietzinsgestaltung



Umfassende Sanierung

- Gemäss Rechtsprechung können 50-70% der Baukosten auf die Mietzinse überwältzt werden
- Die Genossenschaft hat sich für eine moderate Mietzinsgestaltung von ca. 40% der Baukostenentschieden



Zahlen

- Es wird mit Baukosten von ca. Fr. 7'000'000.00 gerechnet
- bei einer Überwälzung von 40%
- und einer Abschreibung von 35 Jahren entspricht dies folgender Erhöhung pro Wohnung:



Mietzinsaufschlag pro Wohnung

3-Zimmerwohnungen:

ca. Fr. 220.00 / mtl.

4- Zimmerwohnungen:

ca. Fr. 290.00 / mtl.



Ab wann?

- Nach Abschluss sämtlicher Arbeiten wird die genaue Bauabrechnung erstellt
- Dies bildet die Grundlage für die Überwälzung auf den Mietzins
- Sobald die definitive Bauabrechnung steht, kann die Berechnung erfolgen
- Mietzinsanpassungen per 1. April 2020 realistisch



Etwas Erfreuliches...



...nebst der neu ausgebauten
Wohnung!



Mietzinsentschädigung

- Der Mieter wird für die Umbauzeit, in welcher er die Wohnung nicht wie gewohnt nutzen konnte, entschädigt
- Der Mieterverband gibt hierzu Richtzahlen bekannt
- Auch hier ist die Genossenschaft grosszügig



Höhe

1 Monatsmietzins

(Nettomiete ohne Nebenkosten)



Auszahlung

- Voraussichtlich wird dieser Netto-Mietzins im Herbst **2019** erlassen



Fragen?





Gewinn für Sie

- Liftanlagen
- deutlich tiefere Energiekosten
- Sanitäre Anlagen total neu und zeitgemäss
- Küche und Geräte auf technischem top- Niveau