



BGZ NEWSLETTER 2023

Vom Mai bis Oktober 2023 veranlassten wir die Sanierung von 34 Wohnungen in Küsnacht: an der Boglerenstrasse 56 – 60 sowie an der Gartenstrasse 19 und der Oberen Heslibachstrasse 60. Die Technik der 30 Jahre alten Liegenschaften konnte den Ansprüchen nicht mehr genügen. Wir erneuerten darum die betroffenen Komplexe, sämtliche Steigleitungen sowie Küchen und Nasszellen.

Strangsanierung in den Siedlungen Oberfeld und Erb, Küsnacht.

Die veranschlagten Baukosten betragen für die fünf Mehrfamilienhäuser 4.82 Millionen Franken oder rund 142'000.- Franken pro Wohnung. Im Vergleich zur ersten Kostenschätzung (GV 2022) verzeichnen wir Mehrkosten. Diese begründen sich hauptsächlich durch neue Bauvorschriften und die Bauteuerung seit der Pandemie und dem Krieg in der Ukraine. Die Sanierung stellt eine Mehrleistung von uns als Vermieter dar. Sie rechtfertigt eine Erhöhung des Nettomietzinses. Der wertvermehrende Anteil der Investition beträgt 25 Prozent. Daraus ergeben sich folgende Mietzins-erhöhungen:

- Im Erb: Erhöhung Ø 6.2% oder CHF 101.- und Zinsvorbehalt Ø CHF 60.-/mtl.
- Im Oberfeld: Erhöhung Ø 5% oder CHF 101.- und Zinsvorbehalt Ø CHF 60.-/mtl.

Die Renovation fand in bewohntem Zustand statt – was von der Mieterschaft hohe Flexibilität erforderte. Für sie arrangierten wir die Umbau-Etappen möglichst erträglich. Wir empfahlen während der Umbauzeit Ferien zu planen. Die zu erduldenen Immissionen beim Bad- und Küchenumbau sind erfahrungsgemäss sehr hoch. Zur nahtlosen Versorgung unserer Bewohner stellten wir in der Bauzeit Duschkmöglichkeiten, WC-Provisorien und Kochmöglichkeiten zur Verfügung.

BOGLERENSTRASSE 56-60



WOHNEN AUF DER BAUSTELLE?

Die Etappierung richtete sich nach den Leitungssträngen pro Wohnung. Zuerst wurden Küchen und Bäder zurückgebaut. Danach erfolgte die Rohbauinstallation mit den neuen Leitungsschächten. Anschliessend verlegte man die neuen Zu- und Abwasserleitungen. Nach der Montage der Gipsbepankungen versetzte der Sanitär die neuen Apparate. Zum Schluss wurden die Küchen montiert und die Bodenplatten verlegt. Während rund 6 Wochen konnten daher je Leitungsstrang zeitgleich die Küche und das Bad nicht benutzt werden.

Eckdaten zu den Strangsanierungen

- Bauarbeiten von April bis Oktober (in der warmen Jahreszeit).
- Die BGZ stellt Baumulden zur Verfügung, bietet Standorte zur Lagerung von Kellerware und Kleinmöbeln, Zügelhilfen und Abdeckmaterial an.
- Den Bewohnern rät die BGZ die Bauzeit nach Möglichkeit zu Ausweich-Wohngelegenheiten.
- Für in den Wohnungen Verbleibende stellt die BGZ provisorische WC, Wasch- und Toiletten-Container zur Verfügung. In einem Raum können sie ihren eigenen Kühlschrank stellen und die Küche nutzen.

Wohnen auf der Baustelle?

Reportage und Interviews mit betroffenen Mietern

Gleich vorweg: Während des Bad- und Küchenumbaus blieben sehr wenige in der Wohnung. Die meisten Mietenden fanden für sich privat eine Überbrückungs-Möglichkeit. Zu Beginn der Sanierung sprachen wir mit der Familie Allemann an der Boglerenstrasse im Erb. In der Siedlung Oberfeld standen uns Hans und Ursula Bleuler Red und Antwort.

Boglerenstrasse: Vor der Sanierung

Die Siedlung Erb mit den markanten Steildächern geht 1993 im Baurecht an die WSK Wohn- und Siedlungsgenossenschaft Küsnacht über. Diese fusioniert 2009 in die Baugenossenschaft Zürichsee. Es ist heute die speziellste Überbauung, welche die BGZ verwaltet. Die ursprüngliche Genossenschaft stattet die 18 Wohnungen mit individuellen Grundrissen im Grundausbau aus. Somit bestimmen die ersten Bewohner an der Boglerenstrasse weitgehend selbst über ihre

Wohnsituation: Mit 2 bis 5½ Zimmer-Wohnungen, individuell für deren Bedarf gebaut. Der Bauvertragsvertrag gilt bis ins Jahr 2051. Bis dann spätestens wird sich die Sanierung amortisieren.

Die Siedlung Erb – eine Trouvaille für Allemanns

Charmant lockt die Siedlung noch heute kreative Geister an. Menschen, die eine besondere Wohnform vorziehen. Für Walter und Petra Allemann mit ihren beiden Söhnen ist die 5 1/2-Zimmerwohnung im Erb «der 6 im Lotto». Die Familie wohnt seit rund 7 Jahren an der Boglerenstrasse. Es war Liebe auf den ersten Blick: «Wow, da will ich wohnen», das war mein erster Gedanke sagt Petra Allemann. Walter Allemann setzte als Innenarchitekt sein Augenmerk stillbewusst für die Perfektionierung ein. Zusammen mit Petra richtete er ein wahres Bijou ein. Die beiden möchten nicht an einen Wegzug denken, wenn die Söhne erwachsen sind. Doch vielleicht ist bis dann in der Siedlung eine kleinere Wohnung frei. Es ist ihnen zu wünschen.

Schon 1993 nachhaltig gebaut

Neben dem individuellen Wohnstyle, begeistert die nachhaltige Ausrichtung die Bewohner im Erb. Bereits 1993 macht die Siedlung mit Holzzementböden, Solarzellen für Brauchwarmwasser und der Regenwasser-Ernte Furore. Nach der Sanierung allerdings, wird die Meteorwasserverwendung nur noch zur Bewässerung der Gärten eingesetzt. Ohne die bisherige Verwendung für die WC-Spülung. Diese erweist sich längerfristig als problematisch, da sich in den Spülkästen Ablagerungen und Algenbelag bilden.

Allemanns, gut informiert, bestens gewappnet

Die frühzeitige Information der Verwaltung zur Sanierung schätzen Allemanns sehr. Bereits im Dezember 2022 lädt die BGZ die Mieter der beiden Siedlungen zur Orientierung ein. So können sie sich in Gedanken darauf vorbereiten und ihre drängendsten Fragen einbringen. Eine zweite Veranstaltung am 1. März 2023 informiert die Bewohnenden konkret: mit Anweisungen und Terminen für das Aus- und Einräumen. Sie macht Anregungen und Angebote, die das «Wohnen auf der Baustelle» erleichtern.

Ende Juni bei unserem Besuch bei Allemanns sind die Häuser an der Boglerenstrasse bereits eingerüstet. Die Bauarbeiten rundum und im Keller laufen.

BGZ: Wie fühlt sich das "Wohnen auf der Baustelle" an?

P.A.: «Das ist eine coole Erfahrung, sagt Petra Allemann. Ironisch natürlich. Eine Campingplatz-Situation, die wir mit Humor nehmen. Zum Glück verbringen wir in der Haupt-Bauzeit unsere Ferien mit den Kindern ausser Haus. So sind wir erst zurück, wenn alles wieder auf der Reihe ist.»

W.A.: «In der Siedlung helfen wir einander, auch in dieser Situation. Generell funktioniert unsere Gemeinschaft sehr gut. Die Kinder spielen miteinander. Jedes Jahr gibt es ein Fest, wo jeweils ein Haus für die andern kocht. Einladungen und Hilfeleistungen unter uns Nachbarn sind allfänglich.»

BGZ: Haben Sie von den mit Ablagerungen verstopften Kaltwasserleitungen etwas bemerkt?

P.A.: «Manchmal war im Bad das Wasser rostig.»

BGZ: Benutzen Sie die zur Verfügung gestellten Bad- und Koch-Alternativen?

«Bad- und Küche, nein. Wenn die Arbeiten bei uns beginnen, sind wir weg. Andere Nachbarn nutzen sie teilweise. Was alle rege nutzten, war die Mulde fürs Ausmisten.»

BGZ: Die Sanierung bietet Gelegenheit, sich selbst neu einzurichten. Haben Sie daran gedacht?

W.A.: «Dafür besteht bei uns null Bedarf. Mit ihrem Industrial Bauhaus-Groove ist die Wohnung und Einrichtung für uns schlicht perfekt. Sichtbare Leitungen, Stahlträger, Holzbalken und Holzzementböden prägen diesen Style. Das ist die Art, die wir lieben.»

BGZ: Was denken Sie: geniessen Sie nach der Sanierung einen neuen Wohnkomfort?

W.A.: «In der Küchenrenovation sehen wir für uns keine Aufwertung. Nach 30 Jahren gilt das als Instandsetzung. Bei den Bädern, die vollumfänglich neu gemacht werden, sieht es etwas anders aus. Da wird der Komfort hoffentlich spürbar besser und das Reinigen einfacher werden.»

Gemeinsam mit andern Hausbewohnern setzten wir uns stark für den Erhalt unserer Forster-Metall-Küchen ein. Glücklicherweise erwärmte sich die BGZ für diesen ausdrücklichen Wunsch. Wir und alle finden nur Lob für diesen Entscheid und auch für die frühzeitige und transparente Kommunikation der Verwaltung. Da jede Küche in einem

anderen Grundriss und Stil gestaltet ist, ist die Beibehaltung der Grundeinrichtung sinnvoll. Die robusten Modul-Systemküchen frischt man jetzt nur auf. Die Ertüchtigung schliesst neue Küchengeräte wie Kühlschränke, Abwaschmaschinen sowie Koch- und Backherde ein. Wo nötig sollen neue Oberschränke montiert und Küchenkästli renoviert werden. So ergibt sich für uns eine Aufwertung. Umgekehrt hätte man den besonderen Stil des Interieurs zerstört. Jedoch über den Austausch der Gasherde durch Elektroherde, sind wir 'not amused'. Der Grund allerdings ist uns klar: durch die Normierung vergünstigt sich die Wartung. Und niedrigere Betriebskosten beeinflussen auch die Mietkosten positiv.»

BGZ: Interessiert es Sie, dass Sie mit den neuen Geräten Strom sparen?

W.A.: «Klar ist Nachhaltigkeit ein Thema», meint der Innenarchitekt Walter Allemann. «Die alten Geräte sind rund 10- bis 15-jährig. Und die neuen Kühlschränke und Geschirrspüler der Energieklasse A+ funktionieren mit Sicherheit effizienter. Die Einsparung erwarten wir in einem vorhersehbaren Mass – was die steigenden Energiepreise jedoch bald schon wieder egalisieren werden.»

BGZ: Steht für Sie der geplante Mietzinsaufschlag in einem stimmigen Verhältnis?

P.A.: «Der Zinsaufschlag von rund 100 Franken ist für uns tragbar. Für die rund fünfprozentige Erhöhung erhalten wir zumindest im Bad einen Mehrwert. Die Auswirkung auf den Zins federt die BGZ mit dem Mietzinsvorbehalt ab. So wird nicht die gesamte Sanierungssumme auf uns überwältigt. Erst Folgemietler werden sie amortisieren müssen.»

Bild rechts:
Petra und Walter
Allemann



BGZ: Hätte man Ihrer Ansicht nach bei der Sanierung weitere bauliche Massnahmen berücksichtigen können?

W.A.: «Es gibt zwei, drei weitere sanierungsbedürftige Ecken: Beispielsweise bei uns im Dachstock sind teilweise Balken und Paneele verwittert, die man gleichzeitig hätte erneuern können.»

BGZ: Gibt es für Sie im Vorfeld der Sanierung noch etwas zu bemerken.

Allemanns: (...überlegen beide) «Nein! – Doch! Der Verwaltung gebührt aus unserer Sicht ein grosser Dank. Wir können nicht genug betonen, dass der Entscheid für die Beibehaltung der Metall-Küchen für uns höchst erfreulich ist. Generell empfinden wir die Zusammenarbeit mit unserer Verwaltung als sehr bedacht und rücksichtsvoll.»

Oberfeld: Nach der Sanierung

Die zwei Mehrfamilienhäuser an der Oberen Heslibachstrasse 60 und an der Gartenstrasse 19 stammen aus dem Jahr 1993 wie die Siedlung Erb. Die soliden Häuser aus Sichtmauerwerk vermietet die BGZ hingegen im freien Wohnungsbau. Daher wohnen in den Häusern auch viele ältere Personen, deren Kinder längst ausgezogen sind.

Ursula und Hans Bleuler wohnen seit 22 Jahren an der Oberen Heslibachstrasse 60. Ihr Sohn und ihre Tochter sind seit Jahren ausgezogen. Bleulers schätzen die Grossräumigkeit ihrer 4½-Zimmerwohnung, da sie aktiv musizieren und sich sozial und musikalisch in der Gemeinde in verschiedenen Bereichen engagieren. Beide brauchen daher auch Platz für Aktenablagen, Geräte und Bücher für ihre vielseitigen Tätigkeiten.

Das Haus an der Oberen Heslibachstrasse 60 in Küsnacht ist Mitte September noch immer eingerüstet. Der Möbel-Einstell-Container und das Bau-Toi-Toi stehen noch auf den Gästeparkplätzen und das Treppenhaus ist zum Schutz mit Abdeck-Panelen ausgelegt. Die Bleulers sind jetzt seit zweieinhalb Wochen wieder zurück in ihrer Wohnung. Wir fragen sie:

BGZ: Sind Sie zufrieden?

Bleulers: «Ja, wir sind glücklich, zurück zu sein und froh, dass alles gut gegangen ist. Ein Parkett-Wasserschaden vor dem Badezimmer ist noch zu flicken, gleichzeitig werden dann weitere Stellen ausgebessert.»

«Es ist unsere Traumwohnung mit einer persönlichen Besonderheit: Exakt hier, einen Stock tiefer ist mein Jugend-Wohnort», sagt Hans Bleuler. «Jetzt, wo wir weg waren, durfte ich meinen 80sten feiern. Statt in unserem Grillhäuschen in der Siedlung, halt beim Sohn im Garten. Das Team der BGZ-Verwaltung gratulierte mir per Brief und schenkte mir einen 'Feinen Tropfen'. Wir sind froh und dankbar, dass die Wohnverhältnisse wegen der Sanierung nicht gekündigt wurden. Die Umtriebe im Zusammenhang mit der Sanierung mussten wir weitgehend selber tragen, auch finanziell. Die Mietzinsreduktion trägt einen Beitrag an die Räumungs- und Einrichtungskosten bei. Für das Verschieben der Möbel und deren Inhalt, für das Abdecken, Zurückschieben, Aus- und Einräumen, brauchten wir teils externe Hilfe.»

BGZ: Waren sie stark eingeschränkt in ihrem gewohnten Alltag?

Bleulers: «Ja, niemand, von denen wir wüssten, hat während der Sanierung hier gewohnt. Selbst ein Mitmieter der ausharren wollte, zog für eine Zeit ins Seniorenheim, bis der schlimmste Spuk vorüber war. Andere taten es ihm gleich oder sie fanden Unterschlupf bei Freunden, Verwandten oder zogen gar ins Hotel. Unter den gegebenen Umständen war die Wohnung eigentlich unbewohnbar. Wir fanden bei einer Freundin, einer ehemaligen Nachbarin, Unterschlupf in einem Gästezimmer. Das stellte sich als wirklicher Glücksfall heraus. Wir kochten miteinander, hatten es sehr gut und fühlten uns wie in den Ferien.»

BGZ: Sie besuchten im Vorfeld die Info-Veranstaltungen der BGZ. Wurden Sie gut informiert?

Bleulers: «Die Orientierung im Voraus und die konkreten Informationen waren äusserst dienlich.»



Bild rechts:
Ursula und Hans
Bleuler

Über das, was man damals wusste, informierte man uns korrekt. Während der Sanierung gab es dann Situationen, die so nicht voraussehbar waren.»

BGZ: Was war unvorhersehbar bei der Sanierung?

Bleulers: «Den Keller mussten wir unerwartet schnell und früher als angesagt räumen. Wohl, um den Zugang zu den Leitungen zu gewährleisten. Das war für uns besonders anspruchsvoll. Danach geschah dort leider lange Zeit nichts. In unserem Abteil musste dann zusätzlich die Abwasserleitung zum Toiletten-Provisorium im Garten erstellt werden. Die Arbeiten im Keller dauern noch an und wir konnten bis heute noch nicht wieder einräumen. Küchen und Bad hingegen konnten wir wie angekündigt räumen.»

BGZ: Bemerkten Sie, dass die Leitungen in schlechtem Zustand sind?

Bleulers: «Von den maroden Leitungen spürten wir nichts. Wir hätten hier, wie gehabt, weiterwohnen können. Für eine Beurteilung der Stränge vertrauen wir der Kompetenz der Fachleute, welche die Leitungen sondierten. Erstaunt sind wir, dass die Sanierung ein so grosses Ausmass mit hohen Kosten annahm.»

BGZ: Die Verwaltung stellte Ihnen WC-/Dusch- und Kochcontainer zur Verfügung. Nutzten Sie diese?

Bleulers: «Wir nutzten die Küche nicht. Unseres Wissens waren es sehr wenige oder keine Personen, welche in der Notküche kochten. Etwas mehr Mieter benutzten wohl den WC-/Dusch-Container. Praktisch alle hatten ja irgendwo vorübergehend einen anderen Unterschlupf gefunden. Da wir unser zurückbleibendes Hab- und Gut perfekt schützen wollten, deckten wir alles komplett mit Baufolie ab. Diese organisierten wir teilweise selbst. Generell unterstützte uns die Verwaltung sehr gut.»

BGZ: Ergibt sich für Sie ein spürbarer Mehrwert durch die neue Küche & die neuen Nassräume?

Bleulers: «Die neue Einrichtung ist schön und bietet, insbesondere in der Küche zum Rüsten und Kochen, einen zweckmässigen Arbeitsplatz. Die Platzverhältnisse in den Regalen sind leider etwas geringer als vorher. Mit individuellen Anpassungen und zusätzlichen Tablaren haben wir das verbessert. Die neuzeitliche Bedienung der Apparate – insbesondere am Kochherd – ist gewöhnungsbedürftig. Der Kühlschrank ist übersichtlich und

das Tiefkühlabteil grosszügig. Der Küchenarbeitsplatz und die entsprechenden Apparate sind gut und mit LED-Spots ausgeleuchtet. Sehr angenehm sind die Schubladenauszüge mit automatischer Ganzschliessung.

Insbesondere im Bad-WC-Bereich halten sich für uns die Vor- und Nachteile die Waage. Wir empfinden gelegentlich, dass den Herstellern gelegentlich das Design wichtiger ist als der Zweck. Mit den Nachteilen sprechen wir den unhandlichen und kleinen Mischhahn beim Bad-Lavabo an und die (zu) tief gesetzte WC-Schüssel. Die Wand-Keramikplatten im Bad sind schön, aber kratzempfindlich. Unsere Erwartungen zum neuen Spiegelschrank haben sich leider nicht erfüllt, wir haben einen grosszügigeren Schrank erwartet, es fehlen Abstellflächen für Zahngläser, Kosmetik usw.»

BGZ: Möchten Sie zur Sanierung noch etwas bemerken?

Bleulers: «Der junge, freundliche Bauleiter von Bühler&Oetli AG hat aus unserer Sicht seine Arbeit sehr gut gemacht. Die Ausführung verlief konzentriert und ruhig. Beeindruckt haben uns alle Handwerker, diese waren ohne Ausnahme freundlich und hilfsbereit. Besonders auch die Ausführenden der Spenglerarbeiten für die Dachhauben der Rohrleitungen auf den steilen Dächern. Was wir generell sehr schätzen: die Qualität der Neubeschaffungen ist hoch. Wir hoffen, die Markenprodukte halten, was sie versprechen und sind langlebig.»

Bild rechts:
Garten-
strasse 19



GARTENSTR. 19 / OBERE HESLIBACHSTR. 60



STRANGSANIERUNGEN

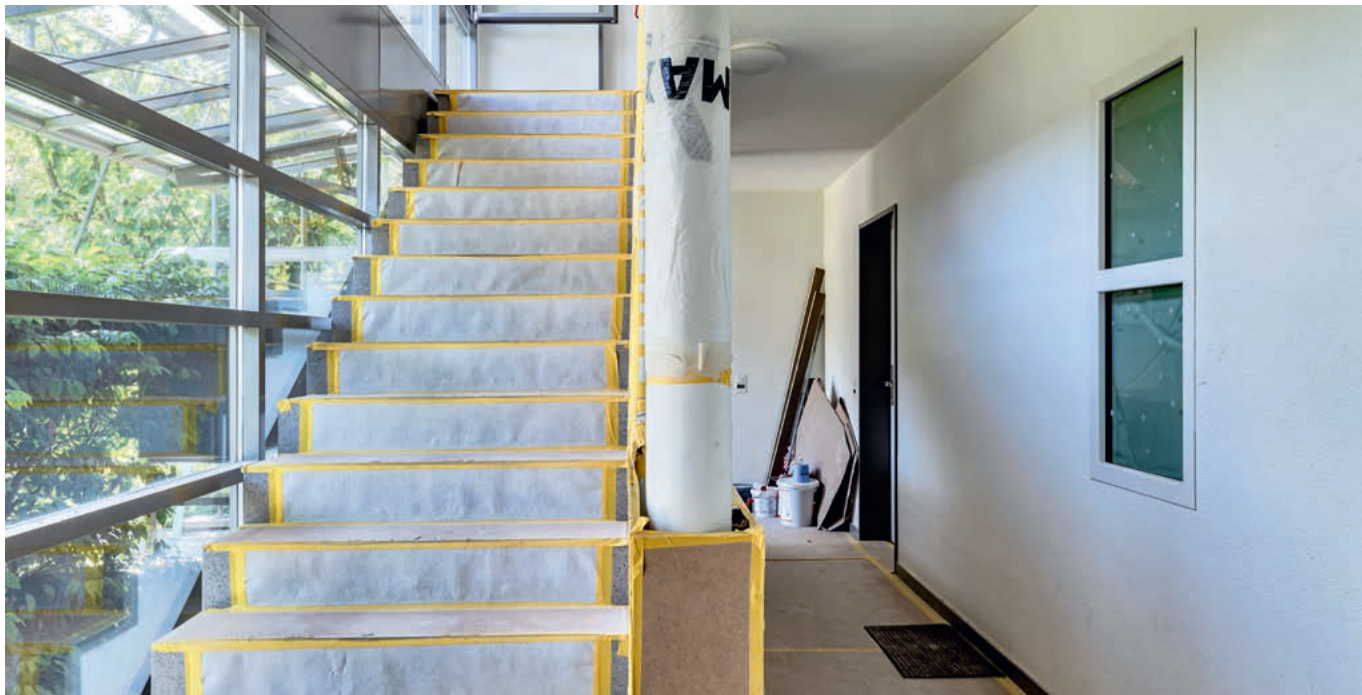


Bild oben:
Garten-
strasse 19

Die BGZ dankt allen Beteiligten

Erst einmal ganz herzlichen Dank an Ursula und Hans Bleuler sowie Petra und Walter Allemann: dass sie Ihre Zeit und Ihren Wohnraum für unsere Reportage zur Verfügung stellten. Sie geben uns persönlich Einblick in die Problematik der Sanierung. Ihre Hinweise und Anregungen beziehen wir gerne bei weiteren Vorhaben in unsere Überlegungen ein.

Die hauptsächlichen Sanierungs-Arbeiten nahmen ihren geplanten Verlauf und sind wie vorgesehen abgeschlossen. Die Liegenschaften erhielten eine innere Auffrischung, die Bausubstanz und der Werterhalt der Häuser sind somit langfristig erhalten und gesichert.

Leider liefen nicht alle Arbeiten planmässig ab. Teils ereigneten sich beim Abbruch Missgeschicke, die mit Verzögerung behoben wurden. Zudem war der Mangel an Fachkräften spürbar, aufgrund dessen sich geplante Termine auf später verschoben. Schliesslich stellte man auch Mängel bei Materialien oder bei der Ausführung fest, die erst im Nachhinein ausgebessert werden konnten.

Wir danken den betroffenen Mietern, dass sie die Unannehmlichkeiten erduldeten. Durch ihre Rückmeldungen halfen sie mit, die Mängel in den Griff zu kriegen und zu korrigieren.

Der Vorstand ist mit dem Resultat der Arbeiten sehr zufrieden. Die vielen positiven Rückmeldungen zeigen uns, dass die Mieter an ihrer neuen Wohnung Freude haben.