

Baubericht



Erneuerung Küche und Bad Umgebungsgestaltung Hofgarten I + II

Inhaltsverzeichnis

Erneuerung Küche und Bad

Vorwort	1
Leitbild und Organisation der <i>geh</i>	2
Unsere Siedlungen	4
Bericht Baukommission.....	6
Bauablauf und Termine.....	10
Neue Küchen- und Badgestaltung.....	12
Der Umbau aus Sicht des Generalplaners.....	14
Erfahrungsberichte von der Baustelle.....	15
Bauabrechnung und Kennwerte.....	18
Pläne	20
Bilderbogen	24

Umgebungsgestaltung Hofgarten I + II

Umgebungsgestaltung Hofgarten I + II	26
Adressen.....	32
Impressum.....	33

Erneuerung Küche und Bad Umgebungsgestaltung Hofgarten I + II

Sehr geehrte GenossenschafterInnen
Sehr geehrte MieterInnen

Was lange währt, wird endlich gut!

Dies gilt hoffentlich auch für diesen Baubericht, der nun fertiggestellt werden konnte. Im Auftrag des Vorstandes möchte ich mit diesem Bericht die Planungen und Bauarbeiten dokumentieren, Rechenschaft ablegen über die Verwendung der erheblichen finanziellen Mittel und Ihnen ebenfalls die neue Umgebungsgestaltung erläutern.

Wie begann alles?

Nachdem unsere Genossenschaft Hofgarten 2007 den Sihlgarten bezogen hatte, gab der Vorstand eine strategische Planung in Auftrag. Diese betrachtete alle unsere Gebäude und stellte fest, dass es nötig und aus finanzieller Sicht möglich ist, im Hofgarten I + II die Küchen und Bäder zu erneuern, da ein Ersatzneubau für den Hofgarten frühestens in 25 bis 30 Jahren in Betracht gezogen werden kann. Auf den folgenden Seiten dokumentieren die zahlreich hinzugezogenen Fachleute das Baugeschehen. Für Interessierte finden sich viele Pläne, die aufzeigen, wie komplex solch eine Renovation im bewohnten Zustand schon in der Planung ist. Sie finden auch eine detaillierte Bauabrechnung und Berichte von Handwerkern und MieterInnen. Abschliessend beschäftigt sich dieser Bericht mit der Umgebungsgestaltung. Ich hoffe, es gelingt allen Autoren und mir, Ihnen einen guten Rückblick auf zwei Jahre Baugeschehen zu geben und Ihnen das meines Erachtens sehr gelungene Ergebnis aufzuzeigen.

Aus beruflichen und privaten Gründen und nach einer Vorstandstätigkeit von elf Jahren trete ich aus dem Vorstand zurück und gebe damit auch das Präsidium in neue Hände. Ich möchte den zukünftigen Vorstand bitten, sich in 15 bis 20 Jahren an diesen Bericht und die strategische Planung zu erinnern und das weitere Vorgehen sorgfältig abzuwägen.

Nun wünsche ich Ihnen viel Spass bei der Lektüre!

Marius Hutmacher
ehem. Präsident



Marius Hutmacher
Präsident von 2008 bis 2014

Leitbild und Organisation der *geho*



Zweck

Die Genossenschaft verfolgt den Zweck, in gemeinsamer Selbsthilfe und Mitverantwortung ihren Mitgliedern gesunden und preisgünstigen Wohnraum zu verschaffen und zu erhalten. Sie fördert das Zusammenleben im Sinne gesamtgesellschaftlicher Verantwortung und gegenseitiger Solidarität.

Organisation

Die Genossenschaft Hofgarten ist gemäss den rechtlichen Bestimmungen der Genossenschaft organisiert. Die Statuten wurden letztmals im Jahr 2005 erneuert und von der Generalversammlung am 17. Juni 2006 genehmigt. Oberstes Organ ist die Generalversammlung. Der Vorstand ist für die Vertretung und Verwaltung aller Geschäfte verantwortlich. Er besteht aus mindestens fünf Mitgliedern, die für eine Amtsdauer von zwei Jahren gewählt sind. Der Vorstand und die Verwaltung suchen den Austausch mit anderen Genossenschaften. Die Genossenschaft Hofgarten ist Mitglied von Wohnbaugenossenschaften Schweiz (WBG).

Genossenschaftskultur

Die Genossenschaft Hofgarten lebt vom Engagement ihrer Mitglieder und bietet Basisdemokratie und Mitwirkungsmöglichkeiten. Aktivitäten der Genossenschafter werden nach Möglichkeit gefördert und aktiv unterstützt. Das Leben in der Genossenschaft Hofgarten setzt Toleranz und Rücksichtnahme voraus.

Wachstum

Der Vorstand verfolgt das Ziel des Wachstums aktiv. Der statutarisch definierte Zweck wird durch den Erwerb von Baurechten, bebauten oder unbebauten Grundstücken erreicht.

Wohnen und Bauen

Die Genossenschaft Hofgarten besitzt Grundstücke und Objekte in den Kreisen 2 und 6 der Stadt Zürich. Mit einem nachhaltigen, kosten- und qualitätsbewussten Unterhalt passt die Genossenschaft ihre Gebäude an den Stand der technischen Möglichkeiten und an die zeitgemässen genossenschaftlichen Wohnbedürfnisse an. Sie sorgt damit für die Werterhaltung der Gebäude. Bei grösseren Umbauten und Ersatzneubauten achtet die Genossenschaft auf ein sozialverträgliches Vorgehen. Der Einsatz erneuerbarer Energie und die Erstellung gebrauchstauglicher, wartungs- und unterhaltsarmer Konstruktionen und Installationen sind ein klares Ziel der Genossenschaft Hofgarten.

Kommunikation

Die Verwaltung und der Vorstand der Genossenschaft Hofgarten orientieren aktiv und umfassend nach innen und aussen über die Tätigkeiten und Vorhaben, um die Genossenschafter und Geschäftspartner an den Entscheidungen teilhaben zu lassen. Die Kommunikationspalette umfasst unter anderem unsere Homepage www.geho.ch, das Magazin „Hofblatt“ sowie den Jahresbericht.

Finanzen

Die Kostenlimiten der kantonalen Wohnbauförderung stellen bei Neubauten einen anzustrebenden Rahmen dar, damit preisgünstige Wohnungen angeboten werden können. Der Mietzins wird nach dem Grundsatz der Kostenmiete berechnet. Die Genossenschaft Hofgarten ist für eine verantwortungsvolle, kosten- und qualitätsbewusste Liegenschaftsbewirtschaftung besorgt. Investitionen werden aufgrund einer langfristigen Finanzplanung getätigt.

Zusammensetzung Vorstand, Baukommission und Personal während der Planungs- und Umbauzeit der Erneuerung Küche und Bad.

Vorstand	seit		
Präsident (2008–2014)	2003	Marius Hutmacher	Hofwiesenstrasse 23
Vizepräsidentin (2008–2014)	2008	Andrea Steiner	Zeppelinstrasse 51
Ressort Finanzen	2009	Balz Christen	Friesenberghalde 15
Ressort Mietwesen	2000	Ruth Senti	Zeppelinstrasse 43
Ressort Mietwesen	2000	Herbert Vieweg	Stüssistrasse 57
Ressort Bau und Unterhalt	2008	Thomas Merkle	Zwirnerstrasse 257
Ressort Kommunikation	2006	Stefan Wyss	Hofwiesenstrasse 23
Vertreter Stadt Zürich	2006	Fredi Suter	8706 Meilen

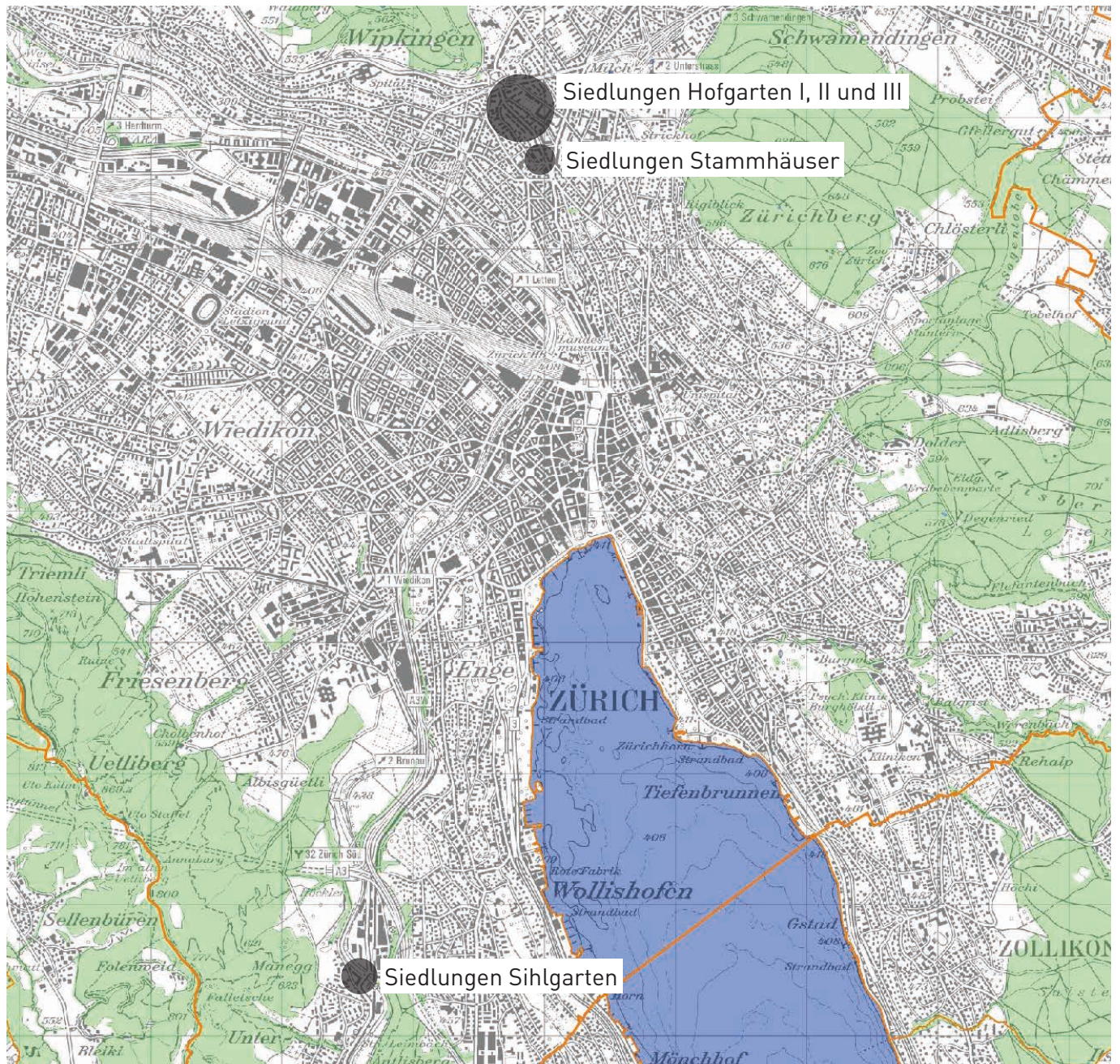
Baukommission

Marius Hutmacher	Präsident
Thomas Merkle	Ressort Bau und Unterhalt
Andrea Steiner	Vizepräsidentin
Bruno Lüthi	Hauswart

Personal	seit		
Geschäftsführerin	2004	Marion Honegger	Zeppelinstrasse 67
Verwaltung	1987	Ursula Scheuber	Zeppelinstrasse 47
Verwaltung	2007	Gabi von Burg	Zwirnerstrasse 241
Hauswart	1995	Bruno Lüthi	Zeppelinstrasse 33
Maler	1996	Dawud Hammad	Hofwiesenstrasse 50
Gärtner/Maler	1996	Erich Plattner	8126 Zumikon



Unsere Siedlungen



Wohnungsbestand per 31. 12. 2012

Zimmerzahl	2	2½	3	3½	4	4½	5	5½	Total
Stammhäuser			7		6		3		16
Hofgarten I			27		42		2		71
Hofgarten II	15		48		39				102
Hofgarten III	15								15
Sihlgarten	12	3	3	7		22		10	57
Total	43	3	84	7	86	22	6	10	261

Die Genossenschaft Hofgarten wurde 1922 gegründet und ist heute eine mittelgrosse Genossenschaft mit vier Siedlungen und gesamthaft 261 Wohnungen in der Stadt Zürich.

Hofgarten I + II
173 Wohnungen

Die Siedlung Hofgarten I + II entlang der Hofwiesenstrasse 48 bis 90 und der Zeppelinstrasse 31 bis 71 wurde 1928 und 1932 erstellt und durch Renovationen immer wieder auf den neusten Stand gebracht. In den Jahren 1999 bis 2001 wurde die Siedlung einer umfassenden Aussenrenovation unterzogen.



Hofgarten III
15 Wohnungen

Die Siedlung Hofgarten III liegt an der Oskar Bider-Strasse und ist östlich angrenzend an die grösseren Siedlungen Hofgarten I + II gelegen. Sie besteht aus 15 Alterswohnungen und wurde 1969 erstellt.



Stammhäuser
16 Wohnungen

Die Stammhäuser an der Hofwiesenstrasse 21/23 entstanden als Gründerprojekt der Genossenschaft Hofgarten im Jahre 1922. Die Stammhäuser wurden 1996 und 2003 das letzte Mal saniert.



Sihlgarten
57 Wohnungen

Die Siedlung Sihlgarten befindet sich im Zürcher Quartier Unter-Leimbach im Dreieck zwischen Leimbachstrasse, Zwirnerstrasse und der Sihl. Alle Gebäude aus dem Jahre 1930 wurden 2006 bis 2007 durch einen Neubau ersetzt.



Von der strategischen Planung bis zum fertigen Produkt

Die Baukommission stellt auf folgenden Seiten den Ablauf und die wichtigsten Schritte vor.



Siedlung Hofgarten I + II

Der Umbau aus Sicht der Baukommission

Die Siedlungen Hofgarten I + II wurden in den Jahren 1928 und 1932 gebaut und umfassen 173 Wohnungen, einen Gemeinschaftsraum und einen städtischen Kindergarten. Die letzte Renovierung datierte aus den Jahren 1999 bis 2001. Damals wurden Gebäudehülle, Balkone und Treppenhäuser renoviert. Küchen, Bäder und Haustechnik waren nun ebenfalls in die Jahre gekommen. Im Vorstand machte man sich Gedanken, wie die Liegenschaften in Zukunft sinnvoll und gemäss unserem Leitbild unterhalten werden können. Um hierfür verlässliche Grundlagen zu erhalten, entschied man sich im Frühjahr 2008, eine strategische Bau- und Unterhaltsplanung für die Siedlungen im Hofgarten und den Stammhäusern durchzuführen. Mit dieser Untersuchung sollte ermittelt werden, nach welchen Zeiträumen weitere Sanierungsmassnahmen oder Ersatzneubauten sinnvoll wären. Beauftragt wurde die Firma WohnBauBüro AG. Für die Stammhäuser wurde empfohlen, die Situation in fünf Jahren nochmals zu überprüfen. Für den Hofgarten III bestand aufgrund der Erneuerung von 1996 vorerst kein weiterer Handlungsbedarf. Für den Hofgarten I + II war offensichtlich, dass im Bereich Küche und Bad gehandelt werden musste. Diese wurden samt den Steigleitungen in den 1970er-Jahren das letzte Mal erneuert. Der Vorstand hat deshalb entschieden, die Planung für eine Erneuerung von Küchen und Bädern in Angriff zu nehmen. Es wurde eine Baukommission mit den Vorstandsmitgliedern Thomas Merkle als Leiter der Baukommission, Andrea Steiner, Marius Hutmacher und Bruno Lüthi, unserem Hauswart, gebildet. Die Baukosten wurden damals auf rund 12 bis 13 Mio. Franken grob geschätzt, welche grösstenteils aus dem Erneuerungsfonds gedeckt werden sollten. Aufgrund des entstehenden Mehrwerts war mit einer Mietzinserhöhung zu rechnen. Vorgabe war, dass die Erneuerung der Küchen und Bäder im Hofgarten I + II durch ein Generalplanerteam konzipiert und realisiert wird. Die Bauzeit wurde auf einen Zeitraum von ca. zwei Jahren geschätzt. Entsprechend dem Reglement der Baukommission von 2008 waren wir verpflichtet, grössere und komplexe Bauvorhaben mit einer Bauherrenvertretung zu realisieren. Die Mieter sollten immer wieder über alle wichtigen Planungsentscheide informiert werden.

Meilensteine

März 2008	Start der strategischen Planung
Dezember 2008	Evaluation Bauherrenvertretung
Januar 2009	Wahl Bauherrenvertretung
Februar 2009	Erste Informationsveranstaltung für die Mieter
Mai 2009	Entscheid Wettbewerb Generalplaner
Herbst 2009	Vorprojekt
Frühling 2010	Baubeginn Bauphase 1
Frühling 2011	Baubeginn Bauphase 2

Bauherrenvertretung

Um ein solches Projekt durchführen zu können, wählte der Vorstand unter Konkurrenz eine Bauherrenvertretung aus. Aufgrund der Offerte, der Erfahrung und des entgegengebrachten Vertrauens haben wir uns für die Firma WohnBauBüro AG aus Uster entschieden, die uns schon beim Projekt Sihlgarten in dieser Funktion begleitete. Katrin Hürzeler und Dieter Hanhart vertraten uns kompetent und engagiert während des Projekts.

Zweistufiger Generalplanerwettbewerb

Erste Stufe des Wettbewerbs Januar – Februar 2009

Die Baukommission lud im Rahmen eines Einladungsverfahrens acht Architekturbüros zur Einreichung ihrer Referenzen ein. Man wollte erfahrene und junge Büros gleichermaßen berücksichtigen.

Folgende Architekturbüros wurden für die erste Stufe eingeladen:

- Arc Architekten AG
- Elsohn.Frei GmbH
- Schäublin Architekten
- de plus architekten
- Meier Steinauer Partner AG
- Kohler + Ilario GmbH
- Farländer Scherrer Architekten GmbH
- Galli Rudolf AG

Grundsätzlich bestand die Überzeugung, dass alle angefragten Büros die gestellten Aufgaben umsetzen könnten. Uns war es jedoch wichtig, ein breites Spektrum an Bürogrösse und Erfahrung auszuwählen mit dem Hintergrund, unterschiedliche Lösungen in der zweiten Wettbewerbsrunde zu erhalten.

2. Stufe Wettbewerb März – Mai 2009

Für die Teilnahme an der zweiten Stufe des Wettbewerbs hatten wir uns für folgende Büros entschieden:

- Arc Architekten AG
- Elsohn.Frei GmbH
- Schäublin Architekten
- de plus architekten

Die Generalplanerteams mussten einen Entwurf, ein Ablaufprogramm, eine Honorarofferte, Referenzen und Angaben zur Bauleitung abgeben. An einer Präsentation mit einer Fragerunde am 21. Mai 2009 im Gemeinschaftsraum Sihlgarten wurden alle Planer nochmals genau unter die Lupe genommen. Kriterien waren Kompetenz, Erfahrung, Bauleitung, architektonische Qualität, Funktionalität, Bauablauf und Etappierung, Teamzusammensetzung, Nachhaltigkeit, Termine und Vertrauen.

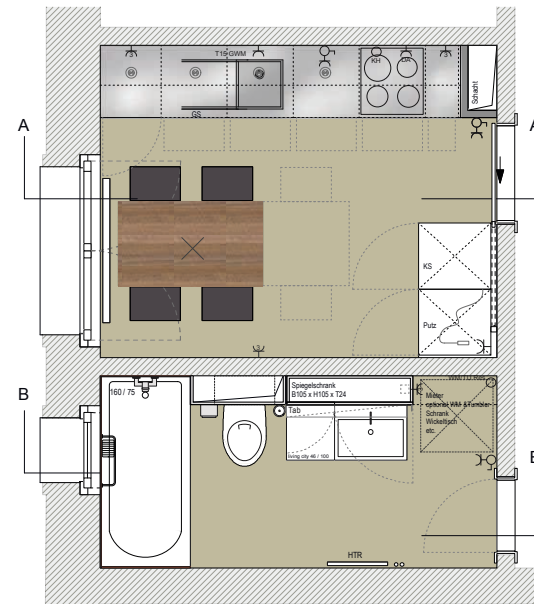
Nachfolgende Planergemeinschaft erhielt im Juni 2009 den Auftrag.

Generalplanerteam (Planergemeinschaft) Hofgarten I + II
vertreten durch Elsohn.Frei

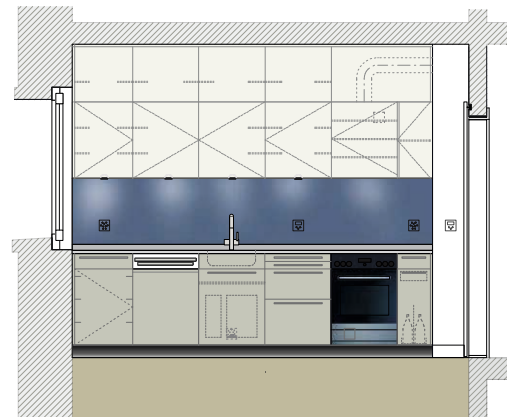
Architektur	Elsohn.Frei GmbH, Zürich
Bauleitung	Jaeger Baumanagement GmbH, Zürich
Bauingenieur	Aerni + Aerni Ingenieure AG, Zürich
Elektro-Ingenieur	Wobmann 2 Elektroplanung, Zürich
HLS-Ingenieur	B & G Ingenieure AG, Zürich

Vorprojekt

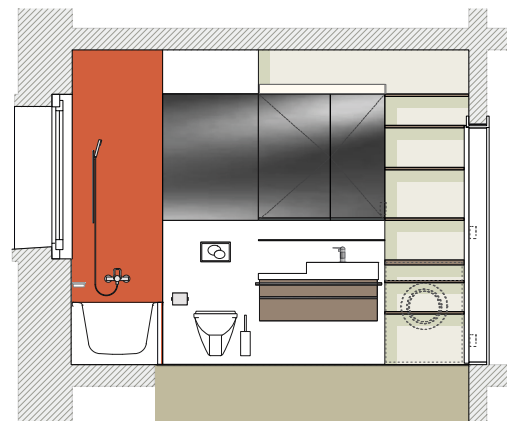
Das Vorprojekt wurde mit einem grösseren Aufwandsvolumen beauftragt, als es normalerweise die SIA in dieser Planungsphase vorsieht. Im Juni 2009 wurden in den Gebäuden vom Hofgarten I + II Bestandsaufnahmen zur Bausubstanz und Leitungsführung durchgeführt. Vereinzelt waren Sondierungen an der Bausubstanz notwendig. Dies hatte den Zweck, die Aufgabenstellung zu überprüfen und die Planungs- und Kostensicherheit zu erhöhen. Es traten vorerst keine unangenehmen Überraschungen auf.



GRUNDRISS EG



A-A



B-B

Wettbewerbsbeitrag Elsohn.Frei GmbH
Küche im EG und OG



Professionelle Asbestsanierung

Ende Oktober präsentierte das Generalplanerteam die ersten Entwürfe zu Küchen und Bädern mit Materialvorschlägen, Haustechnikkonzept, Terminprogramm und einer Kostenschätzung.

Das Wesentliche am Entwurf der Küchen war, dass die Küchenmöbel auf der gegenüberliegenden Wandseite angeordnet wurden. Das hatte den Vorteil, dass nun in den meisten Wohnungen ein Tisch unter das Fenster platziert werden konnte. In den Bädern konnte man den Spiegelschrank in die Installationswand einbauen und so eine grosse Staufläche realisieren.

Am 17. November 2008 wurde an der zweiten Mieterinfoveranstaltung im Pfarreizentrum Bruder Klaus über den Planungsstand, Termine, Kosten und Finanzierung und den geplanten Bauablauf informiert. Danach erhielt jeder Bewohner eine Mieterinformation, quasi ein Handbuch für die bevorstehende Sanierung. In den Wochen darauf wurde das Baugesuch eingereicht, die Planung im Bauprojekt vertieft und mit der Submission begonnen.

Die erste Bauphase

Die erste Bauphase mit Beginn am 12. April 2010 war ein Kaltstart, in dem sich alle Beteiligten, Baukommission, Planer, Handwerker finden mussten. Dies war uns allen bewusst und wir haben darum für den ersten Sanierungsabschnitt absichtlich fünf Wochen einkalkuliert.

Die Herausforderung

Kurzfristig mussten wir eine Asbestsanierung in die Wege leiten. Nachdem eine Spezialfirma einen Gebäudecheck für Altlasten durchgeführt hat, wussten wir, dass der Kleber der keramischen Wandplatten in Küche und Bad Asbest enthielt. Auch wenn dieser Umstand nicht erfreulich war, haben wir mit der schnellen Reaktion der Bauleitung und der sofort in die Wege geleiteten Sanierung das Richtige getan.

Bei den an die Asbestsanierung anschliessenden Arbeiten lief nicht alles wie gewünscht und die Ausbesserungsarbeiten zogen sich in die Länge. Die geplanten Arbeitszeiten konnten oft nicht eingehalten werden und weitere Details mussten aufgrund besonderer Situationen vor Ort geklärt werden. Unter diesen Umständen litt die Arbeitsqualität auch ein wenig. In den folgenden Etappen lief es punkto Qualität und Zeitplan besser, die Handwerkerteams waren eingespielt, sodass wir die erste Bauphase im September 2010 termingerecht abschliessen konnten. Die Erneuerung in den vier Wochen Umbauzeit war für die Mieter eine einschneidende Einschränkung und für die Planer und Handwerker eine besondere Herausforderung. Neben den Wohnungen wurden auch der Kindergarten und der Gemeinschaftsraum erneuert.

Die zweite Bauphase

Die zweite Bauphase begann am 26. April 2011. Die Teams waren trotz des Arbeitsunterbruchs immer noch eingespielt und es gab wesentlich weniger Probleme. So konnte die Sanierung im Oktober 2011 ebenfalls termingerecht abgeschlossen werden. Im Spätsommer 2012 wurden die 2-Jahres-Garantiemängel der ersten Bauphase und im Herbst 2013 Mängel aus der zweiten Bauphase beseitigt.

Heute wird in den neuen Küchen gekocht, gelernt, diskutiert und gegessen. Ob der Geschmack jedes Einzelnen getroffen wurde, kann nicht mit Bestimmtheit gesagt werden. Aber nach den bisherigen Rückmeldungen meinen wir, den geforderten Mehrwert zusammen mit den Planern und Handwerkern geschaffen zu haben.

Sanierung Kanalisationsleitungen

Die bestehenden Kanalisationsleitungen waren über 50-jährig und in einem schlechten Zustand. Entsprechend den behördlichen Auflagen mussten diese zwingend saniert werden. Die Arbeiten dazu begannen im November 2010 und zogen sich bis ins Frühjahr 2011. Von den Arbeiten betroffen waren einzelne Kellerabteile, Waschküchen und vor allem der Aussenraum aufgrund der ausgedehnten Grabarbeiten.

Ersatz der Decke Ygnis-Keller

Der Ersatz der Decke wurde nötig, da langfristig Einsturzgefahr bestand und die Bausubstanz nicht genügend war. Handwerker und Anlieferer nutzten diesen Platz immer wieder zum Parkieren und an den Genossenschaftsfesten stand das Kinderkarussell dort. Die Vorbereitungen zum Ersatz der Decke des Ygnis-Kellers wurden im Frühjahr 2012 getroffen. Als erstes wurde die alte Decke abgebrochen, die Stützen verstärkt und eine neue Betondecke betoniert. Während dieser Zeit mussten zeitweise die Balkone des Hauses Zeppelinstrasse 31 gesperrt werden, damit keine Sicherheitsrisiken für die BewohnerInnen bestanden. Am Schluss wurden die Flachdacharbeiten ausgeführt und der Platz stand den Bewohnern im Sommer 2012 wieder zur Verfügung. Die Bauausführung wurde mit Fr. 327'456.– abgeschlossen.

Die Kostensituation

Der Kostenrahmen stieg von 12.5 Mio auf 13.8 Mio Fr. Diese Steigerung von rund 1.3 Mio. kam im Wesentlichen durch die Kostenerhöhungen für die Asbestsanierung in Höhe von 700'000.– und für einen erhöhten Aufwand zur Sanierung der Kanalisation von 300'000.– zustande. Die anderen 300'000.– sind auf diverse Mehrbestellungen wie Küchengeräte auf Mieterwunsch, mechanische Entlüftung der Badezimmer im Dachgeschoss, Veloabstellplätze vor den Hauseingängen und Spezialbeschichtungen in den Bädern im Dachgeschoss sowie diverse kleinere Beiträge zurückzuführen. Trotz all diesen prognostizierten Mehrkosten konnten wir die Bauabrechnung mit 13'018'469.– abschliessen. Mit diesem Ergebnis konnten zu unserer grossen Freude die Mehrkosten der Asbestsanierung getilgt werden, ohne dass wir Komforteinbussen in Kauf nehmen mussten.

Definitive Festsetzung der Mietzinse nach der Erneuerung der Küchen und Badezimmer

Nachdem die Erneuerungsarbeiten im Herbst 2011 abgeschlossen werden konnten, lag ein Jahr später bereits auch die definitive Bauabrechnung vor, welche die Basis für die Festsetzung der neuen Mietzinse bildete. Da die Genossenschaft Hofgarten als Folge der vor vielen Jahren durch die Stadt Zürich gezeichneten Anteilsscheine als ein von der Stadt unterstützter Wohnbauträger gilt, musste die Bauabrechnung zur Prüfung und mit einem Antrag zur Festsetzung der neuen Mietzinse dem Büro für Wohnbauförderung beim Finanzdepartement der Stadt Zürich vorgelegt werden. Nach erfolgter Prüfung und Kontrolle der eingereichten Unterlagen bewilligte die zuständige Stelle unser Begehren, die nach Abschluss der Arbeiten provisorisch erhöhten Mietzinse der Wohnungen mit den erneuerten Küchen und Badezimmern per 1. April 2013 wieder um 4 Prozent zu senken. Eine Senkung war insbesondere deshalb möglich geworden, weil seit der ursprünglichen Kalkulation der neuen Mietzinse der Referenzzinssatz mehrfach gesenkt wurde. Die als nicht wertvermehrend definierten Kosten der Erneuerung der Küchen und Badezimmer wurden dem Erneuerungsfonds belastet. Es handelte sich um Kosten von über 4 Mio. Fr.



Die Küchen in neuem Glanz.

Bauablauf und Termine

Da unser Bauvorhaben in bewohnten Wohnungen umgesetzt wurde, musste die Terminplanung minutiös vorbereitet sein.

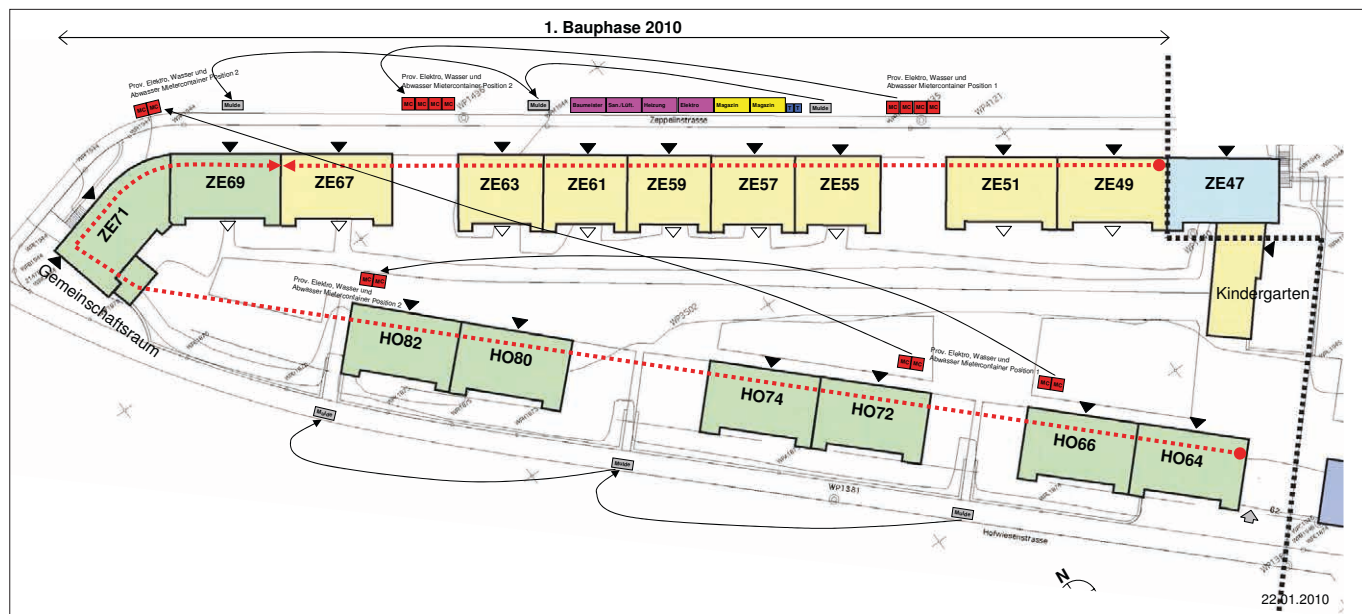
Terminlicher Ablauf

Eine Bauphase unterteilt sich in 2 Lose, welche gleichzeitig ausgeführt werden. Ein Los umfasste 8 Wohnhäuser mit je 6 Wohnungen (farbig angelegt). Der rot markierte Bauverlauf im unten dargestellten Situationsplan zeigt jeweils den Start und die Richtung der Arbeiten an. Eine Etappe umfasst 2 Wohnhäuser mit je 6 Wohnungen. So wurden pro Etappe 12 Wohnungen (insgesamt 24 Wohnungen für beide Lose) mit einer zeitlichen Verschiebung pro Strang (3 Wohnungen) von 2 Wochen umgebaut. Gestartet wurde pro Etappe mit dem Fallstrang links, 2 Wochen später dann mit dem Fallstrang rechts. Die geplante Umbaudauer pro Etappe betrug 4 Wochen. Innerhalb eines Loses mit 6 Wohnungen wurde nach dem auf der rechten Seite abgebildeten Tages-Terminplan gearbeitet. Durch tägliche Baustellenbesuche und Terminkontrollen konnte der Terminplan weitgehend eingehalten und auf unvorhergesehene Umstände schnell reagiert werden.

Ein herzliches Dankeschön

Ein Dank der Baukommission, der Bauherrenvertretung, den Planern und den Handwerkern für die geleistete Arbeit. Besonders zu erwähnen ist unser Hauswart Bruno Lüthi, der allen Beteiligten als Nothelfer zur Verfügung stand. Ebenso der Bauleitung, die mit viel Gespür die Arbeiten durch den engen Zeitplan führte. Auch den MieterInnen und BewohnerInnen möchten wir herzlich danken, dass sie die grossen Einschränkungen im Alltag hingenommen haben. Einen speziellen Dank richtet die Baukommission auch an die damaligen Frauen in der Verwaltung. Dies waren Marion Honegger und Ursula Scheuber, die in der ganzen Planungs- und Umbauzeit einen erheblichen Mehraufwand zu bewältigen hatten.

Erste Bauphase 2010: Baustelleneinrichtung Hofgarten II

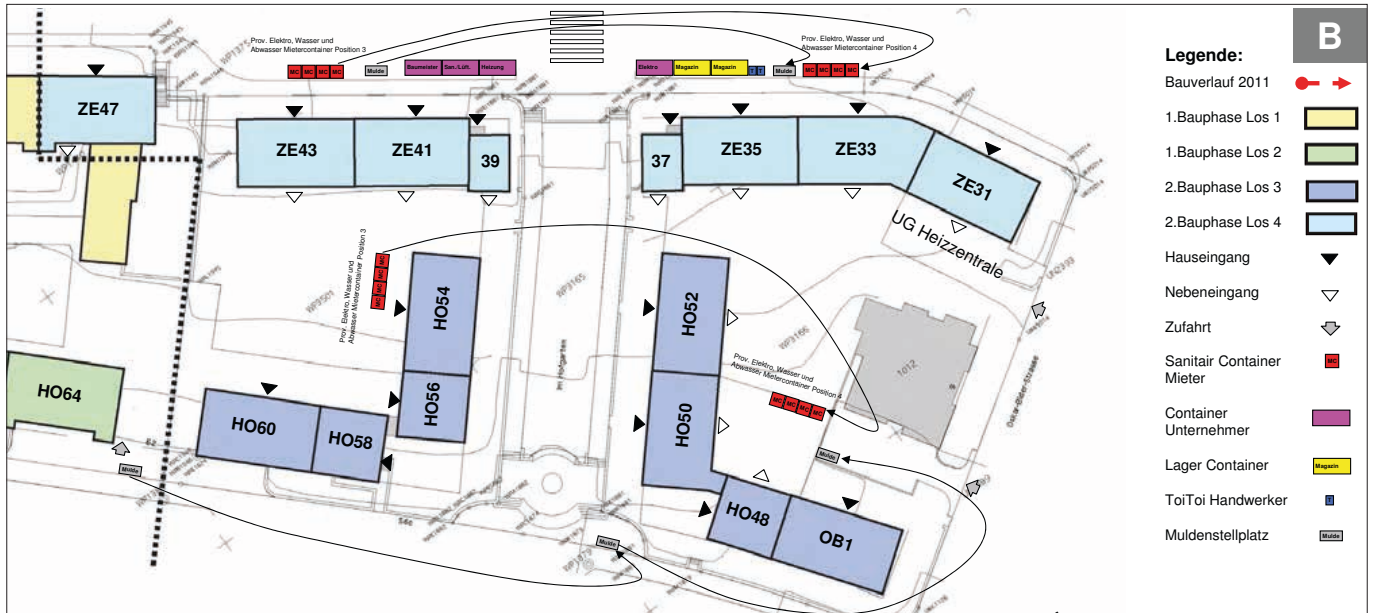


Terminprogramm der ersten Umbauetappe

Bauprogramm Erneuerung KüBa Siedlung Hofgarten Zürich Strangsanierung 3 Wohneinheiten		7.12.2009																											
Nr.	Beschreibung	17. Juli 10							19. Juli 10							20. Juli 10							August 2010						
		S	S	D	M	D	F	S	S	S	D	M	D	F	S	S	S	D	M	D	F	S	S	S	D	M	D	F	S
0	Strangsanierung 3 Wohneinheiten (Ablauf jeweils DG, OG, EG)																												
211	Baumeisterarbeiten																												
1	Abdecken Treppenhaus, Staubwände, Trennschnitte																												
2	Abbrüche Küche, Bad, Steigzonewand (inkl. Inst.)																												
3	Kernbohrungen Steigzone																												
4	Spitzarbeiten Heizleitung																												
5	Bad-/Duschwannen untermauern / Veditplatte setzen																												
6	Durchbrüche Boden/Wand schliessen																												
7	Umzug Rechaud/KS Mieter nach Ang. Hauswart																												
8																													
9																													
10																													
11	222 Spenglerarbeiten /Dachdeckerarbeiten (nur 2.5 Zi Zeppelinstr.)																												
12	Dachdurchdringung / Entlüftung setzen/ Dachziegel anpassen																												
13	225 Fugenarbeiten																												
14	Sämtliche Fugenarbeiten																												
15	230 Elektroinstalltionen																												
16	Stromlos machen, demontieren, anzeichnen																												
17	Rechaud /KS Mieter installieren, Bauprov. Treppenhaus/ Condicta																												
18	Rohinstallation/Drahtenzug (Küche, dann Bad)																												
19	Fertiginstallation (Küche, dann Bad)																												
20	243 Heizungsinstalltionen																												
21	Strang / Leitungen entleeren, demontieren, anzeichnen																												
22	Strang montieren, isolieren / Leitungen Küche																												
23	Montage Heizkörper Küche																												
24	244 Lüftungsinstalltionen (nur 2.5 Zi Zeppelinstr.)																												
25	Schachtinstalltion Steigzone																												
26	250 Sanitärinstalltionen																												
27	KW/WW entleeren, anzeichnen, Bauprov. bei Hauseingang /Condicta																												
28	Schachtinstalltion Steigzone																												
29	Rohinstalltion (Küche, dann Bad)																												
30	Wanne setzen / anhängen																												
31	Vorwand-Element GIS setzen und anhängen (ohne Beplankung)																												
32	Fertiginstalltion (Küche, Badmöbel / Armaturen)																												
33	258 Kücheninstalltion																												
34	Küche montieren inkl. Naturstein-Abdeckung und Glasrückwand																												
35	271 Gipserarbeiten																												
36	Alba Schachtmauerung Steigzone Küche																												
37	Auswerfen, schliessen Schlitz Wand / Decke (Küche, dann Bad)																												
38	Beplankung Gipskarton Bad																												
39	Weissputz Wand Decke Bad																												
40	273 Schreinerarbeiten																												
41	Schiebetüre Küche																												
42	Demontage und Ersatz Wohnungseingangstüren																												
43	Spiegelschrank Bad																												
44	Unterbau Waschtisch Bad																												
45	275 Schliessanlage (Eingangs-/Kellertüren)																												
46	281 Boden-/Wandbeläge																												
47	Ausgleichen, Haftgrund Boden-/Wände Bad und Küche																												
48	Linoleum Boden Küche																												
49	Plattenbelag Boden Bad																												
50	Plattenbelag Wände Bad																												
51	285 Malerarbeiten																												
52	Reinigen und streichen Decke / Wand Küche																												
53	Reinigen und streichen Decke / Wand Bad																												
54	Reinigen und streichen Decke / Wand Korridor																												
55	287 Baureinigung																												
Vorgang: █ Meilenstein ◆ Sammelvorgang ▶																													

Bauleitung: Jaeger Baumanagement GmbH, Gemeindefstr. 26, 8032 Zürich, T. 044 267 70 70 Architektur: Elsohn.Frei Architektur.Innenarchitektur Gestaltung, Bremgartenstrasse 62, 8003 Zürich, T. 044 461 29 29

Zweite Bauphase 2011: Baustelleneinrichtung Hofgarten I



Neue Küchen- und Badgestaltung

Dank der Anordnung der Küchenzeile an der Wand zum Bad wurde das Fenster freigespielt.



Küchen

Die Küchen bilden das Zentrum der Wohnungen. Hier wird gekocht und gearbeitet. Am Küchentisch wird diskutiert, Hausaufgaben werden gelöst und er wird gemeinsam gegessen. Aus diesem Grunde haben wir die Küchen „gedreht“, d.h. die Küchenkombination wurde an die gegenüberliegende Wand verlegt, damit der Küchentisch an den hellsten und attraktivsten Ort unter dem Fenster gestellt werden kann. Durch diese Umstellung wird auch das lästige Problem des Fensterflügels im Küchenbereich eliminiert. Kühlschrank und Putzkasten werden an die Wand gegen den Korridor gestellt und die Küchentüre durch eine teilweise verglaste Schiebetüre ersetzt. Über der Schiebetüre findet man sogar einen zusätzlichen Oberschrank.

Anordnung und Programm Erd- und Obergeschoss

Oberschränke mit Tablaren, Gewürzfach über dem Dampfabzug (Umluft, ausser in den offenen Küchen der 2-Zimmer-Wohnungen, wo die Abluft über das Dach geführt werden muss). Rückwand aus Glas mit 2 Steckdosen Beleuchtung in Oberschränke integriert. In den Unterbauten findet man Kochherd (Glaskeramik), Backofen, Geschirrspülmaschine, Abfallfach, Flaschenauszug Schubladen und Auszüge (für Pfannen etc.).

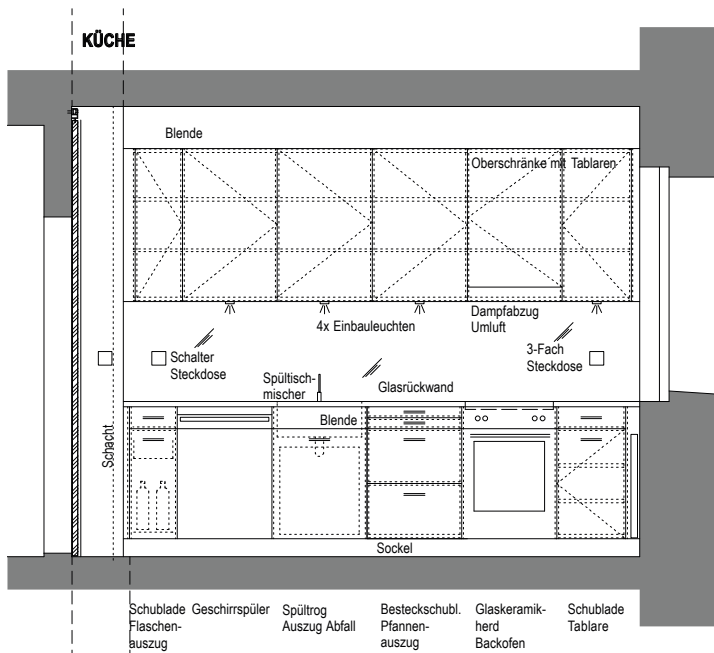
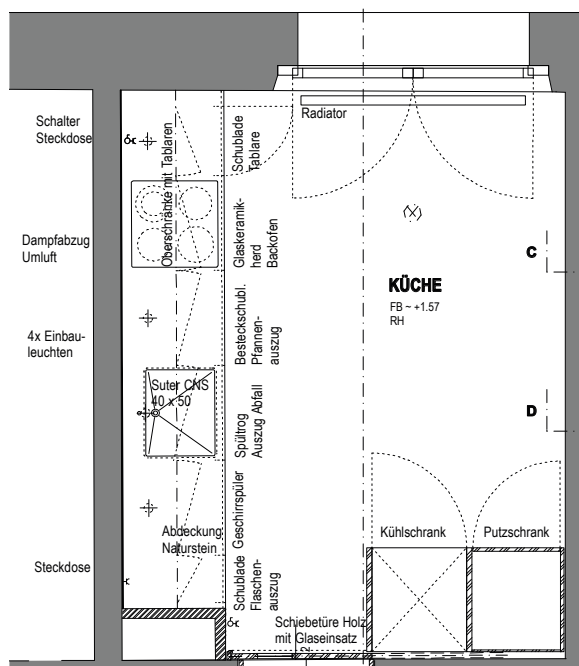
Anordnung und Programm Dachgeschoss

Die Küchen in den Dachgeschossen verfügen wegen der Dachschräge über weniger Oberschränke und dafür über Tablare, wo kein Oberschrank mehr Platz findet.

Materialisierung

Abdeckung: Naturstein. Glaskeramikkochfeld mit 4 Heizzonen, flächenbündig eingelassen, Rückwand: Einscheibensicherheitsglas (ESG), rückseitig farbig emailliert, Küchen-Einbaumöbel: Holzwerkstoffplatten, kunstharzbelegt, Bodenbelag: Linoleum, Wände, Decken und Holzwerk: gestrichen.

Grundriss Küche nach dem Umbau



Badezimmer

Die Badezimmer bleiben am gleichen Ort wie bisher. Durch den Einbau der neuen Steigzone in der Küche kann die bestehende Steigzone im Bad verkleinert werden, was Platz schafft für einen grosszügigen Spiegelschrank. Die Apparate bleiben grundsätzlich am gleichen Ort wie bisher. Um die Eingriffstiefe (und damit die Kosten) tief zu halten, wird die kurze Badewanne (1.60 m) in Kauf genommen. Seitlich daneben liegt die Steigzone mit dem vorgelagerten Wand-WC. Daneben der grosszügige Waschtisch mit seitlicher Ablage (nur EG und OG). Daneben entsteht eine Nische, die mit Anschlüssen für eine Waschmaschine (mieterseitig) ausgerüstet wird. Über dem Waschtisch – frontbündig mit der Steigzone – wird ein verspiegelter Schrank eingebaut. Der Spiegel wird auch im Bereich der Steigzone aufgeklebt, um mehr Grosszügigkeit zu erwirken. Als Lichtquelle dient eine Balkenleuchte über dem Spiegel oder eine im Spiegelschrank integrierte Leuchte. In den 2-Zimmer-Wohnungen werden anstelle von Badewannen Duschwannen eingebaut.

Materialisierung

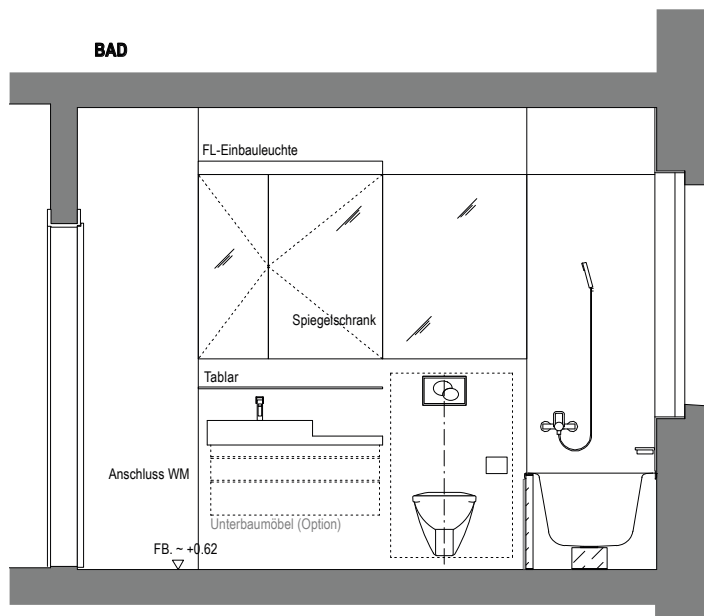
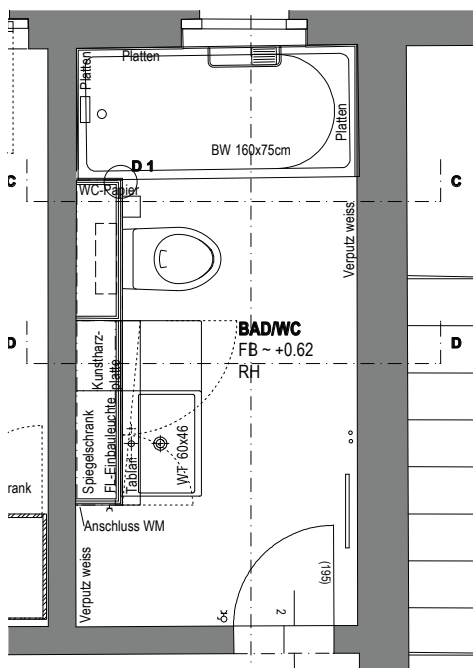
Sanitärapparate: Keramik, weiss, Badewanne: Stahl, weiss emailliert.

Boden: Keramische Bodenplatten, grossformatig, Wände: Keramische Wandplatten im Bereich der Badewanne, hinter Waschtisch und WC: Kunstharzbelegte Gipskartonplatten bzw. Spiegel, Wände/Decke: gestrichen. Der Waschtischunterbau wurde auf Mieterwunsch montiert. Holzwerkstoffe kunstharzbelegt.

Dank der Bündelung der neuen Leitungen hinter dem WC konnte ein riesiger Spiegelschrank eingebaut werden.



Grundriss Bad nach dem Umbau



Der Umbau aus Sicht des Generalplaners

Die Bauherrenvertretung und das Generalplanerteam erinnern sich gerne an das Projekt und die gute Zusammenarbeit.



Badezimmer vor dem Umbau

Bericht von Peter Elsohn von der Elsohn.Frei GmbH

Vorprojekt- und Projektphase

Dieser Abschnitt verlief (anfänglich) recht turbulent. Nebst der Weiterentwicklung des Projektes ging es darum, sich kennenzulernen. Die Baukommission setzte sich aus Leuten mit unterschiedlichem Temperament und aus verschiedenen Berufen zusammen. Rasch fand man zu einem kooperativen und zielführenden Arbeitsstil, was wichtig für die weitere Projektentwicklung war.

Vorbereitung der Ausführung

Eine Belastungsprobe entstand, als sich herausstellte, dass in fast allen Wohnungen im Hofgarten II asbesthaltige Bauteile (in Plättliklebern, Rücken von Bodenbelägen) vorhanden waren. Solange diese nicht angerührt werden, ist die Sache unproblematisch. Da wir aber gezwungen waren, die kontaminierten Materialien auszubauen, führte kein Weg an einer fachgerechten Sanierung vorbei. Dies bedeutete, dass die ohnehin schon sportlich kurze Bauzeit von vier Wochen pro Strang um jeweils einen ganzen Tag verkürzt wurde – das entspricht immerhin 5 Prozent. Dadurch wurden unsere Zeitreserven aufgebraucht, bevor wir mit den Bauarbeiten überhaupt begonnen hatten.

Bauphasen 1 (2010) und 2 (2011)

Die Hauptrolle innerhalb des Planerteams kam während dieser Zeit der Bauleitung zu. Dank dem unermüdlichen Einsatz – vor allem von Jan Paul van Rhijn – konnte der ambitionierte Zeitrahmen eingehalten werden – trotz des Mehraufwandes für die Asbestsanierung –, auch wenn vereinzelt (vor allem in der ersten Etappe) die Nerven von BewohnerInnen und Handwerker bis an die Zerreißgrenze getestet wurden. In der zweiten Phase verlief alles schon recht routiniert – trotz punktueller Turbulenzen, beispielsweise weil die Gipserfirma ausgewechselt werden musste und es schwierig war, quasi über Nacht Ersatz zu finden.

Fazit

Wenn ein Projekt fertig ist, muss man auch immer Abschied nehmen: von einem Projekt, das einen über längere Zeit (hier waren es mehr als drei Jahre) begleitet und – in unterschiedlichem Mass – in Beschlag genommen hat. Das Projekt entwickelt sich von einer anfänglich noch vagen Idee bis zur Realisierung. Dazwischen liegen viele Ereignisse, Begegnungen, etc. – ein Stück Leben halt. Da lässt es sich fast nicht vermeiden, dass es einem auch ein bisschen ans Herz wächst .

Zum Schluss möchte ich mich bei allen Beteiligten ganz herzlich bedanken (bei der Baukommission, bei der Bauherrenbegleitung, bei den (Mit-)Planenden, bei den Unternehmern und Handwerkern und last but not least bei den (manchmal leidenden) Mieterinnen und Mietern. Es war eine intensive und ereignisreiche Zeit. Ich bin froh, dass ich mit dabei sein durfte. Ich hoffe, dass die umgebauten Wohnungen den GenossenschafterInnen noch manches Jahr dienlich sind und Freude bereiten.

Erfahrungsberichte von der Baustelle

Die Sicht des Hauswarts

Interview mit dem *geho*-Hauswart Bruno Lüthi

Was hat Ihnen Freude gemacht an dieser Arbeit?

Man hat schon während der Bauphase ein gutes Resultat gesehen. Die Zusammenarbeit mit allen Handwerkern und Mietern war gut und man hat für alle Probleme relativ schnell eine Lösung gefunden. Grundsätzlich hat die Baukommission den Umfang der Erneuerung richtig festgelegt, die Küchen und Bäder sind nun wieder ausgelegt für die kommenden 25 Jahre. Man kann es funktional gut nutzen, wir haben optimale Geräte eingebaut. Das Besondere: Die MieterInnen konnten sogar mitentscheiden beim Steamer und der Farbauswahl der Küchenrückwand!

Ästhetisch, was gefällt Ihnen besonders?

Die Küche ist sensationell, vor allem die Schiebetür! Im Nachhinein finde ich: im Bad hätte es auch noch eine gebraucht. Für kleine Räume bringen sie einen enormen Nutzen, das hat die Küche sehr aufgewertet. Wie man in diese 6 Quadratmeter die Küche hineingezaubert hat, das ist sensationell!

Wie war Ihre Arbeitsbelastung während des Umbaus? Sie sind ja schon 100 Prozent als Hauswart beschäftigt.

Ich habe einfach noch mehr gearbeitet, es ist gar nicht anders gegangen: um 6 Uhr morgens angefangen bis abends um 18 Uhr. In den besonders intensiven Phasen samstags sogar bis 20 Uhr. Also, einfach mehr schaffen! Insgesamt habe ich rund 200 Überstunden gemacht. Die habe ich aber konsequent wieder abgebaut.

Was haben sie mit den Mietern erlebt in der Bauzeit?

Mieterkontakte sind für mich die wichtigsten Kontakte. Ich war der Mittler zwischen Verwaltung und Baukommission. Von den rund 173 Mietern sind fast alle vorgängig von mir besucht worden, da konnten sie ihre Fragen stellen. Wir fanden bereits dann Lösungen für kleine Probleme. Auch am Schluss suchte ich wieder den Kontakt und habe geschaut, dass alles dahin kommt, wo es vorher war. Ich habe viele, viele persönliche Gespräche geführt.

Wenn es eine weitere Baukommission bräuchte, wären Sie wieder mit dabei?

Baukommissionen von A bis Z sind nur für einen Hauswart mit ganz viel Sitzfleisch interessant (schmunzelt leicht). Für mich ist es wichtig, haustechnische Anliegen einzubringen. Die Haustechnik ist entscheidend für den Unterhalt. Wenn man von Anfang an den Hauswart gut einbezieht, kann man nach dem Bezug der Wohnungen direkt Geld sparen.

Als Mitglied der Baukommission hat Bruno Lüthi innerhalb von drei Jahren an knapp 50 Sitzungen teilgenommen. Dabei hatte er vor allem eine beratende Funktion. Er unterstützte bei haustechnischen Fragen und liess auch die Bedürfnisse der MieterInnen einfließen.



Küche vor dem Umbau

Während dem Umbau waren ganz besonders die GenossenschaftlerInnen und MieterInnen gefordert. Sie mussten ohne Küche und Bad auskommen und waren Dreck, Staub und Lärm ausgesetzt. Auch *geho*-Mieter Daniel Stern musste sich während der Umbauphase organisieren. Seine Frau und sein Sohn sind zur Schwägerin in der Nähe gezogen. Er selbst ist während fast des ganzen Umbaus in der Wohnung geblieben.

Die Sicht des Bewohners

Interview mit dem *geho*-Bewohner Daniel Stern

Wie haben Sie die ersten Tage des Umbaus erlebt?

Mit dem Abriss am Anfang gab es einen krassen Übergang vom normalen Wohnen zum Leben auf der Baustelle. Plötzlich konnte nur noch die Stube und ein Schlafzimmer benutzt werden. Die beiden Zugänge wurden mit Staubvorhängen geschützt. Jedes Mal musste ich mich durch die Plastikscheunen quetschen, um hineinzukommen. Das war recht unangenehm. Ich versuchte deshalb möglichst wenig vom einen ins andere Zimmer zu wechseln. Auch, um nicht immer wieder Staub herumzutragen.

Der Alltag war eine Herausforderung. Wie haben Sie beispielsweise gekocht?

Warm habe ich häufig bei der Schwägerin gegessen. Meist habe ich alle zwei Tage Wasser in PET-Flaschen geholt, um damit zu kochen und abzuwaschen. Auch das Abwaschen ist aufwendig. Alles brauchte viel mehr Planung und Zeit. So musste ich auch früher als sonst aufstehen, um all die notwendigen Sachen erledigen zu können, bevor ich zur Arbeit ging.

Wie gestaltete sich der Kontakt mit den Handwerkern?

Ein Arbeiter hat mir mitleidsvoll gesagt, er könnte unmöglich in diesem Staub wohnen. Alle waren sehr professionell und nett.

Was wirkt zermürbend während der Bauphase, ist es der Dreck, die Dauer, der Krach – wann geht es an die Substanz?

Am Anfang war es wie in einem Survival Camp. Man merkt, man kann auch mit relativ einfachen Mitteln leben. Das ist ja sicherlich auch eine gute Erfahrung. Mit der Zeit ist es jedoch relativ einsam, vor allem am Abend.



Genossenschaftsleben mit Provisorien



Die Sicht des Baumeisters

Interview mit Francisco Couceiro, Baumeister bei Jäggi und Hafter

Wie verlief der Abbruch?

Zuerst musste alles abgedeckt werden, damit der Staub nicht in die Wohnungen dringt. Dann wurde das alte Material von den dutzend Arbeitern in die Mulden transportiert. Ich musste dabei schauen, dass nichts herumliegt und die Baustelle wirklich in Ordnung ist.

Was ist speziell an der Baustelle Küche/Bäder im Hofgarten?

Die neuen Durchbrüche für die Leitungen zu spitzen, das ist manchmal richtig gefährlich. Da weiss man nie, was für ein Material rauskommt und wo die Anschlusseisen verlaufen. Glücklicherweise hatten wir bisher aber keinen einzigen gravierenden Unfall, das schlimmste war ein Fingerschnitt. Umbauten sind viel gefährlicher als Neubauten.

Warum?

Das Bauprogramm ist zeitlich eng geplant. Speziell ist der hohe Koordinationsaufwand, oft muss ich mit mehreren Firmen gleichzeitig besprechen, wer wann was macht. Oft füllt das Organisieren meinen ganzen Arbeitstag aus.

Wie läuft es hier mit den geho-Mietern?

Hier ist es super! Zudem unterstützen mich oft der Hauswart Bruno Lüthi und die Geschäftsstelle .

Der Baumeister ist beim Umbau vor Ort praktisch für alles verantwortlich. Er organisiert die komplette Baustelle, bestellt das benötigte Material, reserviert für alle Firmen die Parkplätze und kümmert sich um den gesamten Bauablauf. Er schaut, dass alles gut und möglichst miteinander läuft. Bis der Rohbau fertig ist, ist er am Ball.



Neue Vorwandinstallationen



Schmutzschleuse zum Umbaubereich



Neue Wasserversorgung und -entsorgung

Bauabrechnung und Kennwerte

Bauabrechnung Erneuerung Küche und Bad, alle Teilobjekte

BKP	Bezeichnung	
1	Vorbereitungsarbeiten	739'430.95
2	Gebäude	11'944'803.30
4	Umgebung	47'643.10
5	Baunebenkosten und Übergangskonten	310'191.95
6	Reserve	-23'600.00
Total Erneuerung Küche / Bad		13'018'469.30

Erneuerung Küche und Bad alle Teilobjekte

BKP	Bezeichnung	
10	Vorbereitungsarbeiten	739'430.95
11	Gebäude	11'944'803.30
12	Umgebung	47'643.10
15	Baunebenkosten und Übergangskonten	310'191.95
21	Rohbau 1	1'303'568.55
22	Rohbau 2	147'865.65
23	Elektroanlagen	727'782.60
24	Heizungs-, Lüftungs-, Klima- und Kälteanlagen	337'164.85
25	Sanitäranlagen	4'497'157.00
27	Ausbau 1	2'161'055.50
28	Ausbau 2	1'212'961.55
29	Honorare	1'557'247.60
42	Gartenanlagen	47'643.10
50	Wettbewerbskosten	15'150.00
51	Bewilligungen, Gebühren	28'619.30
52	Muster, Modelle, Vervielfältigungen, Dokumentation	56'441.95
53	Versicherungen	13'735.60
54	Finanzierung ab Baubeginn	63'923.30
55	Bauherrenleistungen	95'284.20
56	Übrige Baunebenkosten	37'037.60
61	Unvorhergesehenes	50'000.00
62	Bauwirtschaftskonto	-73'600.00
Total Erneuerung Küche / Bad		13'018'469.30

Gegenüberstellung der Teilobjekte	KV 2010	KV revidiert	Bauabrechnung
Erneuerung Küchen + Bäder (Phase 1 + 2)	11'760'000.00	11'741'402.00	11'234'279.00
Kindergarten (KiGa)	70'000.00	40'525.00	40'525.00
Gemeinschaftsraum (GR)	210'000.00	221'035.00	221'035.00
Kanalisation	360'000.00	846'000.00	868'270.00
Asbestsanierung	0.00	654'360.00	654'360.00
Total Anlagekosten BKP 1, 2, 4, 5 und 6	12'400'000.00	13'503'323.00	13'018'469.30

Bauabrechnung Sanierung Decke Ygnis-Keller

BKP	Bezeichnung	
1	Vorbereitungsarbeiten	739'430.95
2	Gebäude	11'944'803.30
4	Umgebung	47'643.10
5	Baunebenkosten und Übergangskonten	310'191.95
6	Reserve	-23'600.00
Total Sanierung Decke Ygniskeller		327'456.30

Sanierung Decke Ygnis-Keller

BKP	Bezeichnung	Beträge in CHF
21	Rohbau 1	159'757.65
22	Rohbau 2	40'110.30
23	Elektroanlagen	10'102.40
24	Heizungs-, Lüftungs-, Klima- und Kälteanlagen	8'993.75
25	Sanitäranlagen	2'795.65
27	Ausbau 1	10'331.10
29	Honorare	65'039.50
52	Muster, Modelle, Vervielfältigungen, Dokumentation	1'740.00
54	Finanzierung ab Baubeginn	1'004.00
55	Bauherrenleistungen	5'280.00
56	Übrige Baunebenkosten	1'438.80
Total Sanierung Decke Ygnis-Keller		327'456.30

Gegenüberstellung	KV 2010	KV revidiert	Bauabrechnung
Total Ygnis-Keller BKP 1, 2, 4, 5 und 6	100'000.00	350'000.00	327'456.30

KENNWERTE

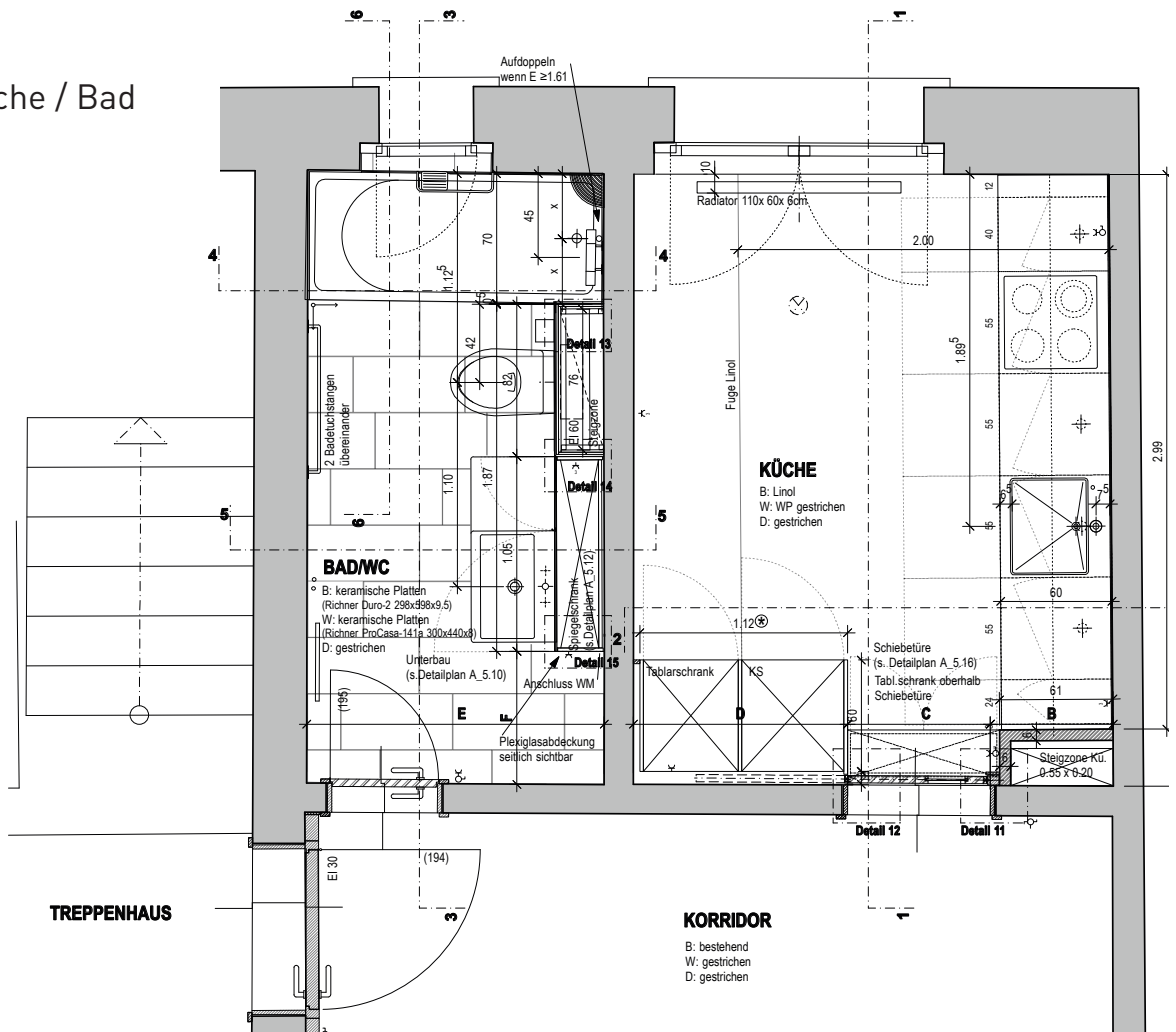
Kosten pro erneuerte Wohnung (ohne Kindergarten und Gemeinschaftsraum)

Erneuerung Küche und Bad	64'938.00
Kanalisation	5'019.00
Asbestsanierung	3'782.00
Total	73'739.00

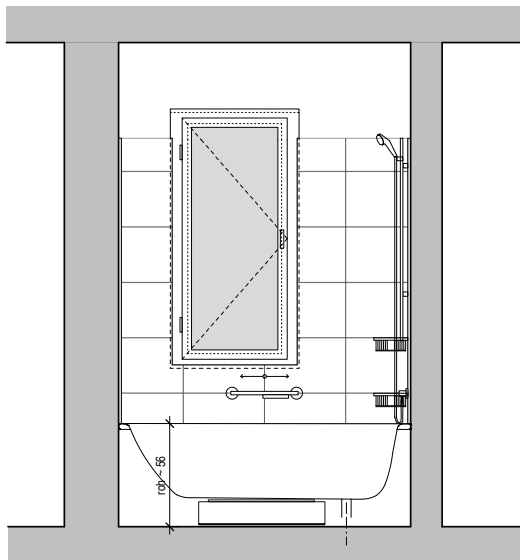
In den Zahlen sind die Anteile für Honorare, Baunebenkosten und die MwSt. enthalten. Alle Zahlen in Fr.

Detaillierte Pläne von Küche und Bad im Erd- und Obergeschoss

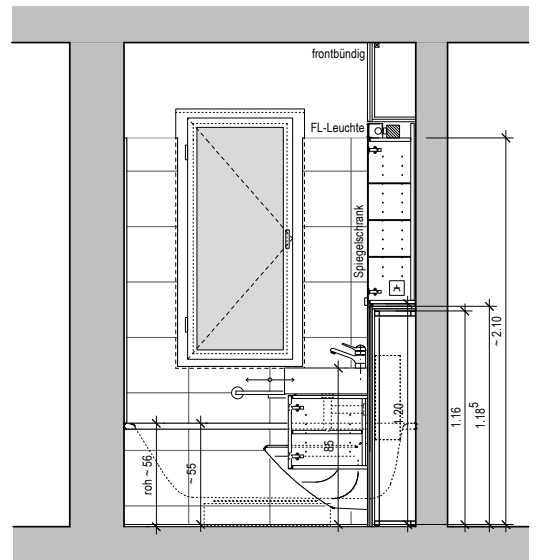
Grundriss Küche / Bad



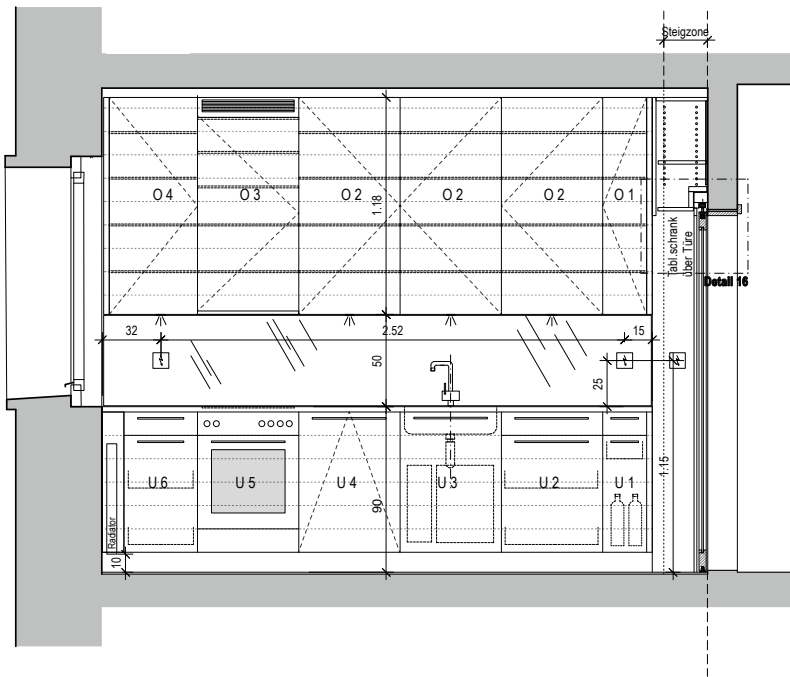
Bad: Ansicht 4 - 4



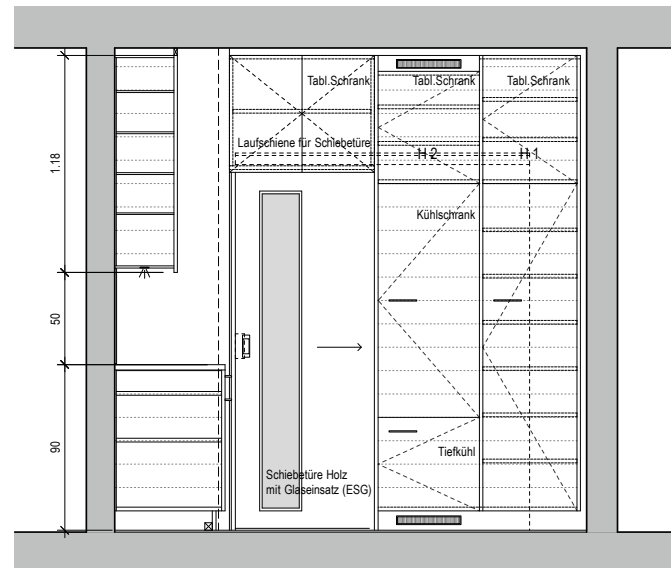
Bad: Ansicht 5 - 5



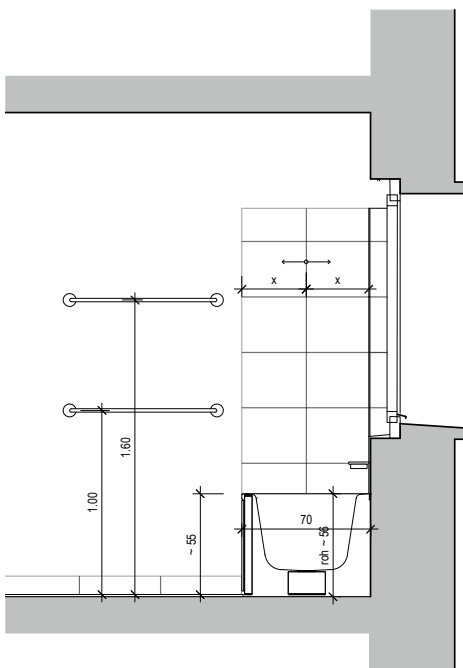
Küche: Ansicht 1 - 1



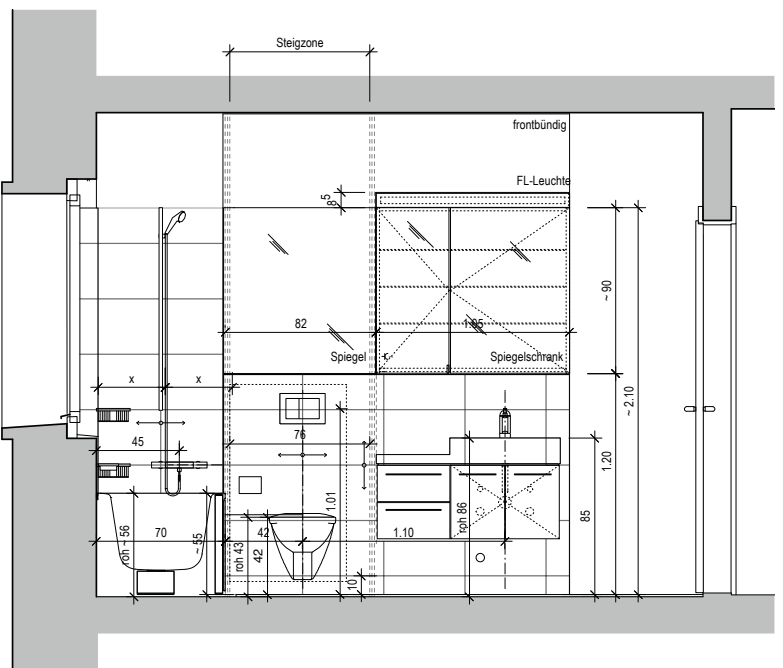
Küche: Ansicht 2 - 2



Bad: Ansicht 6 - 6

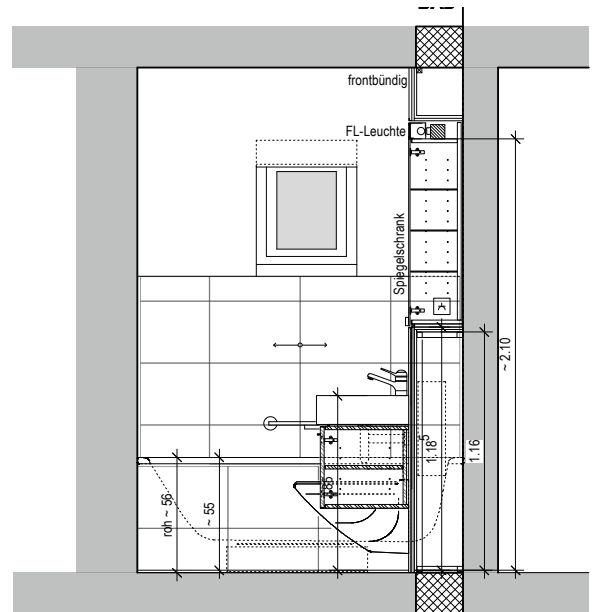
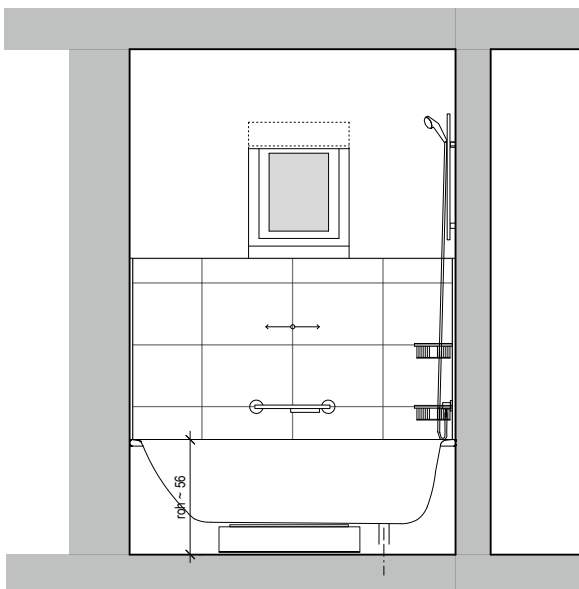
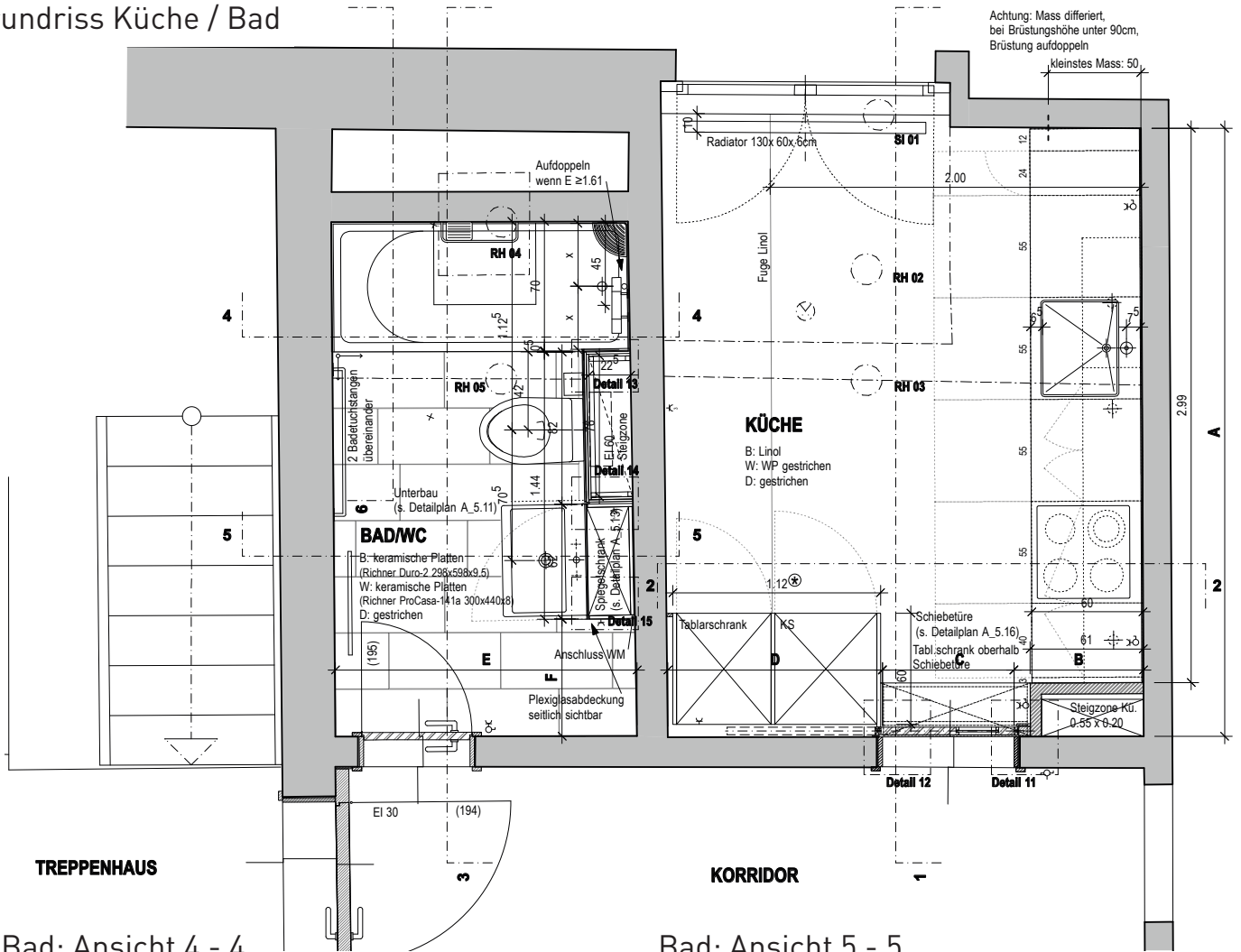


Bad: Ansicht 3 - 3

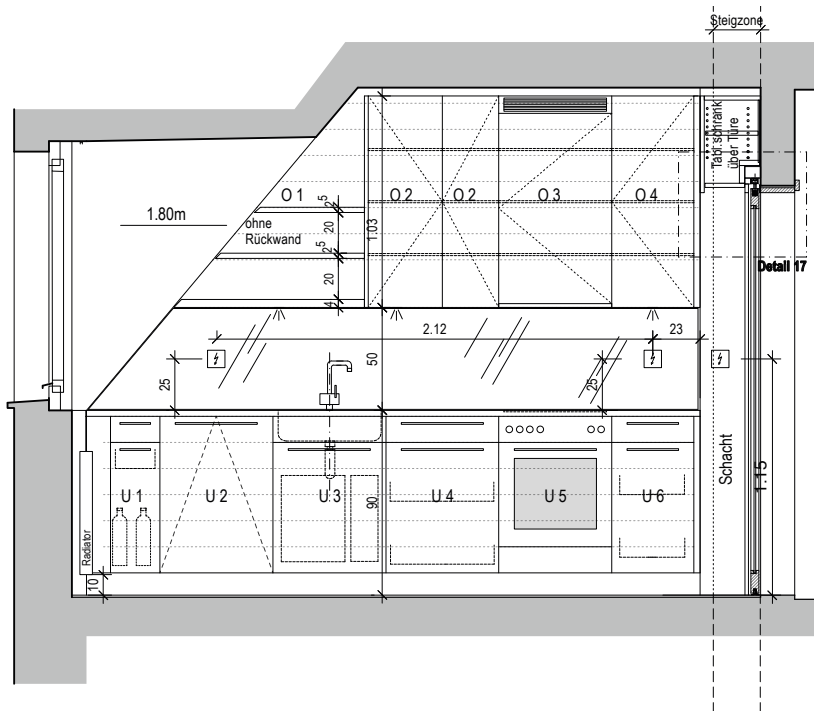


Detaillierte Pläne von Küche und Bad im Dachgeschoss

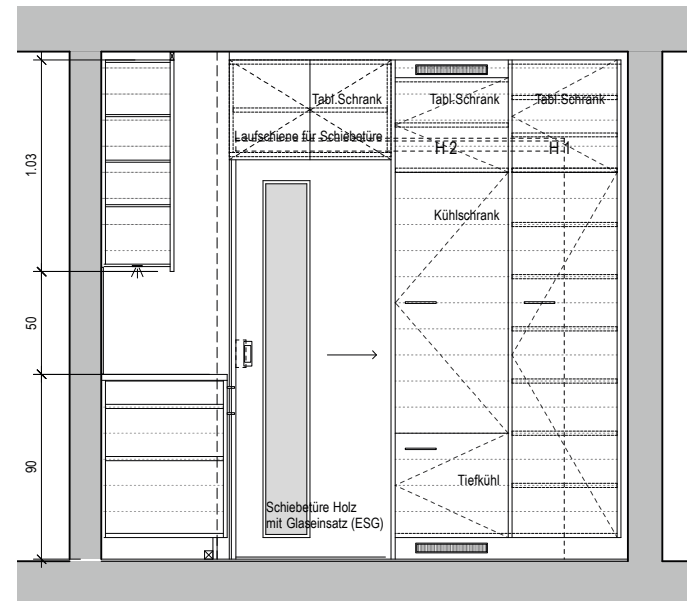
Grundriss Küche / Bad



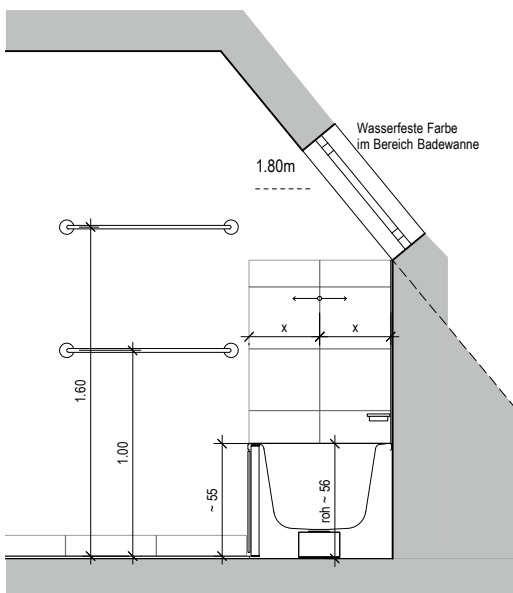
Küche: Ansicht 1 - 1



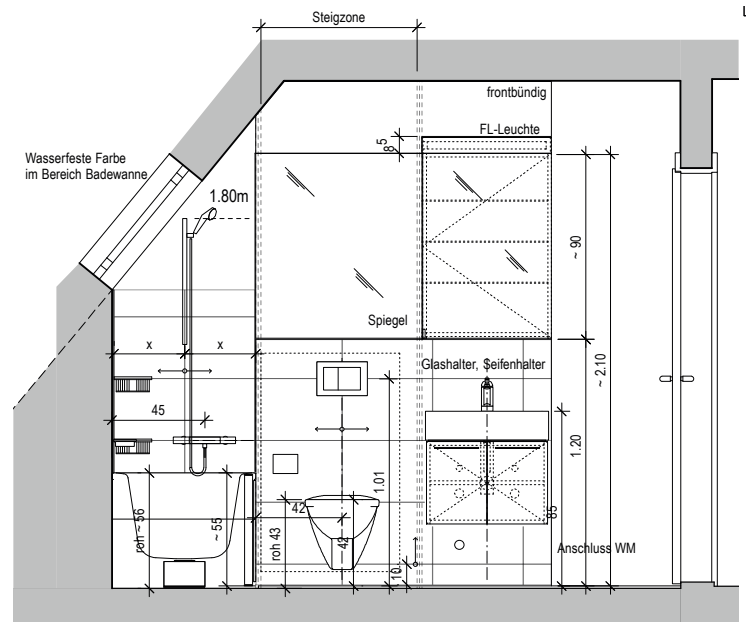
Küche: Ansicht 2 - 2



Bad: Ansicht 6 - 6



Bad: Ansicht 3 - 3

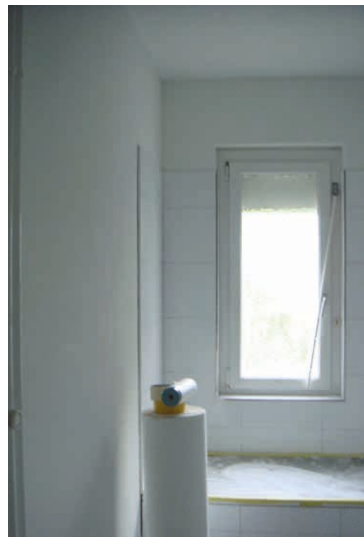




Bad Bestand



Keller im Umbau



Erneuerung Küche



Erneuerung Bad



Erneuerung Küche





Erneuerung Korridor



Erneuerung Bad



Erneuerung Küche



Küche neu



Küche neu

Umgebungsgestaltung Hofgarten I + II

**Sanierungs- und Umgestaltungs-
massnahmen im Aussenraum
Hofgarten I + II beschäftigten uns
koordiniert mit der Erneuerung
Küche und Bad.**

Zeitlicher Ablauf Planung

Herbst 2009	Beauftragung und Vorprojekt
Herbst 2009	Sicherheitsüberprüfungen / Sanierungsvorschläge Spielgeräte
2010	Ausarbeitung Bauprojekt
2011	Baubewilligung, Ausschreibungs- und Ausführungsplanung
2012	Ausführungsplanung im Bereich Ygnis-Keller / Stammhäuser

Zeitlicher Ablauf Ausführung

ab März 2010	Erste Sanierungsmassnahmen an Spielgeräten (Erneuerung Fallschutz und Ersatz)
Herbst 2010	Kombigerät unter den Platanen Bereich Haus 66/72
Herbst 2011	Pflanzung der grossen Eiche als Kletterbaum im Bereich Haus 72/74 und weitere Sanierungsmassnahmen an Spielgeräten
Frühling 2012	Stammhäuser: Rasen, Plattenbeläge, Ersatzpflanzungen, Erneuerung Spielgeräte
Herbst 2012	Belagsarbeiten und Umbau der Grüngutmulde Bereich Ygnis-Keller

Gestaltungskonzept Umgebung



Planungsauftrag Hofkonzept und Piazza-Neugestaltung

Der Vorstand verfolgt seit langer Zeit die Strategie, auch die Aussenräume der Siedlungen als qualitativ hochwertigen Lebensraum zu gestalten. Es sollen dort Nutzungen für Bewohner aller Altersgruppen möglich sein, aber auch die Natur sollte nicht zu kurz kommen. Deshalb haben wir im Rahmen der Erneuerung Küche/Bad im Hofgarten I + II dem Landschaftsarchitekten Andreas Treppe in Zürich den Auftrag erteilt, ein Hofkonzept zu erstellen, welches die Nutzungsbedürfnisse der verschiedenen Mieter, vom Kleinkind bis zu den älteren Bewohnern, Rechnung trägt. Das Konzept sollte bestehende oder geplante Nutzungen in der näheren Umgebung mit einbeziehen. Ziel war es, mit kleinen, zum Teil über einen längeren Zeitraum reichenden Massnahmen, Nutzungs- und Unterhaltsverbesserungen zu erreichen.

Piazza

Der Platz im Hof wurde erweitert, abgetrept und eingerahmt von einer neuen Natursteinmauer, welche auch die Fläche bei der Pergola einbezieht und so den Platz grosszügig erweitert. Auf dem Platz stehen nun sechs neue Robinien, die zu den drei vorhandenen, die nun auf einer Grüninsel stehen, ein Gegenüber bilden. Die Bauarbeiten der Neugestaltung Umgebung im Hofgarten wurden im Herbst 2011 bis auf die Deckschicht der Piazza und des Bereiches der Pergola abgeschlossen. Die Deckschicht wurde im Frühling 2012 eingebracht. Pünktlich zum





Sommer wurden noch neue Tische und Bänke geliefert. Im Sommer 2012 konnten wir die neuen Bepflanzungen an der Pergola geniessen. Die neue Piazza bewährte sich beim Genossenschaftsfest bestens. Eine neue Pflanzkiste aus Stahl gegenüber dem Hof wartete nun auf ihre Bepflanzung mit Kräutern, die umliegende Nachbarn zum Kochen, Backen oder auch nur zum daran Riechen nutzen können. Die Kiste musste über den ersten Winter noch Rost ansetzen, um ihr gewünschtes Aussehen zu bekommen. Zur neuen Pergola gab es im Vorfeld Diskussionen über deren Masse und über Lichtverlust. Der Vorstand und die Baukommission waren sich jedoch sicher, dass die Neuerungen einen Qualitätsgewinn darstellen. Ab dem Frühjahr sollte die Pergola relativ schnell mit einem Blätter- und Blütenkleid überzogen werden. Die Velostellplätze waren schnell besetzt und die darüber liegenden Betonplatten lassen genügend Licht und Luft durchziehen.

Im Hof vom Hofgarten I wurden ein neuer Sandkasten mit Sitzsteinen angelegt und neue Schaukeln aufgestellt. Im Zuge der Sanierung Ygnis-Keller wurde auch die angrenzende Grüngutmulde erneuert.

Erneuerung Wasserspielplatz Hofgarten II

Ende November 2010 wurde der bestehende Wasserspielplatz saniert. Der Austausch der Wasserpumpe wurde getätigt und eine neue Führung des Wasserlaufs mit Findlingen angelegt. Auch die Bepflanzung wurde mit Kirschsträuchern ergänzt und eine stattliche Eiche, ca. 15-jährig und bereits 8 Meter hoch, auf der Wiese vor dem Gebäude Hofwiesenstrasse 72 neu gepflanzt, welche als der fliegende Baum in die Geschichte einging. Bevor der Baum von der Baumschule angeliefert wurde, musste zuerst ein grosses Loch in der Wiese ausgehoben werden. Am Tag der Bepflanzung musste die Zeppelinstrasse dafür halbtags gesperrt und sämtliche Parkplätze bis auf Höhe Zeppelinstrasse 55 geräumt werden. Als dann der grösste Pneuroman der Schweiz anrollte, bot sich für den Kindergarten Zeppelinstrasse die Gelegenheit für einen kleinen Ausflug in unseren Hof. Nun musste dieser grosse Baum über die Dächer der Häuser in den Hof gehievt werden. Die Eiche wurde sicher am Kranhaken befestigt, bevor sie dann durch die Lüfte entschwebte. Da blieb mancher Kindermund ein paar Sekunden einfach wortlos offen!

Umgebung Bauabrechnung

Der Kostenvoranschlag von rund 360'000.– musste für die zusätzlichen Arbeiten in den Stammhäusern und rund um den Ygnis-Keller auf 457'000.– erhöht werden. Gesamthaft wurden die Bauarbeiten mit 453'000.– abgeschlossen.

Bericht unseres Landschaftsarchitekten Andreas Tresp

Projektbeschrieb Umgebung

Die Überbauung der Genossenschaft Hofgarten zwischen Hofwiesen- und Zeppelinstrasse wurde ab 1930 in drei Etappen (Hofgarten I / II / III) erstellt. Der Name schien Programm zu sein: Die Bebauung erzeugte einen hofartigen Gartenraum, der auch am Anfang des 21. Jahrhunderts, unter den Bedingungen heutiger verkehrsbedingter Lärmimmissionen von der Hofwiesenstrasse, als lärmgeschützter, oasenartiger und kinderfreundlicher Aussenraum funktioniert. Städtebaulich aussergewöhnlich ist der in der Formensprache des Französischen Gartens auf die Mittelachse des Milchbuckschulhauses bezugnehmende, sich bis an die Hofwiesenstrasse erstreckende Grünraum, der von Hofgarten I + II

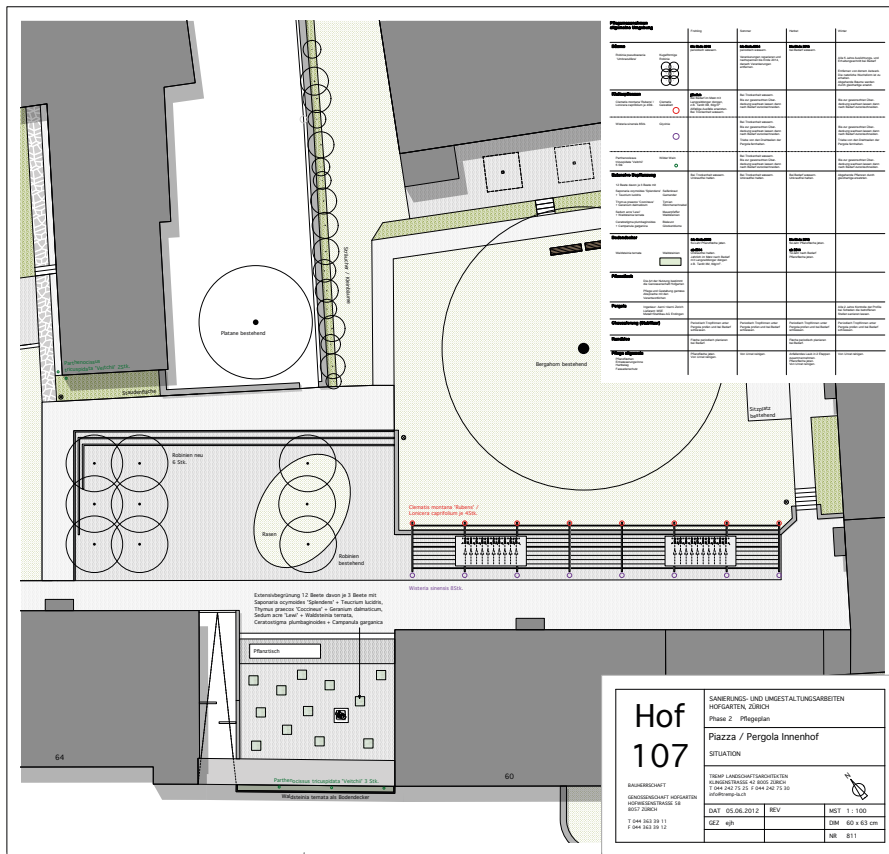
flankiert wird. Der Aussenraum der Überbauung Hofgarten I bis III zoniert sich in die Vorgartenbereiche entlang Zepelin- und Hofwiesenstrasse einerseits und den langgestreckten, sich nach Nordwesten verjüngenden Hofraum. Seine ursprüngliche Gliederung mit chaussierten, von schirmförmig geschnittenen Platanen beschatteten Plätzen und offenen Rasenflächen ist heute noch gut erkennbar. Im Zusammenhang mit den baulichen Sanierungsmassnahmen bestand unsere Aufgabe im Aussenraum darin, einerseits die Sicherheit der Spielgeräte zu überprüfen und notwendige Sanierungsmassnahmen zu erarbeiten, andererseits für den Platzbereich vor Haus 64/60, die sogenannte Piazza, und den angrenzenden Vorplatz vor Haus 60/58 Umgestaltungsvorschläge zu erarbeiten. Es war ein gestalterisches Gesamtkonzept der Anlage zu erarbeiten, das heutige Nutzerwünsche aufnehmen konnte und zugleich der ursprünglichen, zeit-typischen und sorgfältig ausgearbeiteten Konzeption aus den 1930er-Jahren gerecht wurde. Nach Abschluss der Arbeiten Anfang 2013 sind in enger Zusammenarbeit mit den Bewohnern der Siedlung folgende Sanierungs- und Gestaltungsmassnahmen realisiert worden:

Die Erneuerung der Piazza

Der sanierungsbedürftige Holzrost wurde rückgebaut und durch einen dunkelgrauen Stabilizerbelag ersetzt. Stabilizer ist ein ursprünglich aus Nordamerika stammendes, durch natürliche Produkte gebundenes Material, mit dem Chaussierungen erstellt werden. Die drei in den vergangenen zehn Jahren gut eingewachsenen Kugelrobinien wurden mit sechs neuen Kugelrobinien am Nordwestabschluss des Platzes ergänzt. Treppenstufen fangen die ebene Fläche bergseits ab und führen zum höher liegenden Kindergarten. Das Flachdach über der Veloeinstellhalle wurde umgestaltet: Feinkörniger Rundkies mit eingestreuten Quadraten, die mit trockenheitsverträglichen kleinwüchsigen Blütenstauden bepflanzt sind, bedeckt die Dachfläche. Die bereits vorhandene Skulptur wurde in der Kiesfläche aufgestellt. Den Abschluss zur Piazza bildet die tischhohe, nach unten konisch zulaufende rohe Stahlwanne, die mit Küchenkräutern und Gemüse bepflanzt werden kann und so die Bewohnerinnen und Bewohner zu Urban Gardening ermuntern soll.

Der Eingangsbereich vor den Häusern 58 und 60

Das partiell schon vorhandene, rund 40 cm hohe Sitzmüerchen aus Naturstein wurde weitergezogen. Es bildet heute den Abschluss des ebenfalls mit Stabilizer belegten Platzes und ist Sitzmauer im Schatten der neuen Pergola. Die aus Stahlprofilen konstruierte Pergola überdacht den Bereich. Sie trägt zwei vorfab-



Plan der Piazza



rizierte Betonplatten, die einen wettergeschützten, vielfach nutzbaren Unterstand schaffen. Glyzinien, Clematis und das Waldgeissblatt (Jelängerjelier) beranken sie.

Der Kletterbaum

Die Bauherrschaft äusserte den Wunsch, für die Kinder einen speziell zum Klettern geeigneten Baum zu pflanzen. In der Baumschule Hauenstein, Rafz, wurde eine rund 10 Meter hohe Eiche als idealer Kletterbaum ausgebunden und im Herbst 2010 im Rasen vor Haus 72/74 gepflanzt.

Spielgeräte

Viele Spielgeräte wiesen sicherheitstechnische Mängel auf, teilweise war der Fallschutz defekt oder entsprach nicht mehr den aktuellen Normen. Die Geräte wurden soweit möglich repariert, andernfalls durch moderne Geräte ersetzt und die Fallschutzbereiche heutigen Normen angepasst.

Baumersatzpflanzungen

Viele der schirmförmig geschnittenen Platanen waren geschwächt, einige waren stark bruchgefährdet. In Abwägung von Aufwand, Nutzen und Sicherheit wurden die stark bruchgefährdeten Platanen ersetzt oder mit Entlastungsschnitten stabilisiert.

Die Vorgärten Zeppelinstrasse

Im Zuge der Bad- und Küchensanierungen wurden die Vorgärten beeinträchtigt. Die bestehenden Ziergehölze (Flieber) und Hecken (Liguster) wurden ergänzt und wieder instand gestellt. Die Plattenbeläge vor den Hauseingängen wurden zu kleinen Velo- und Kinderwagenabstellplätzen erweitert.

Stammhäuser

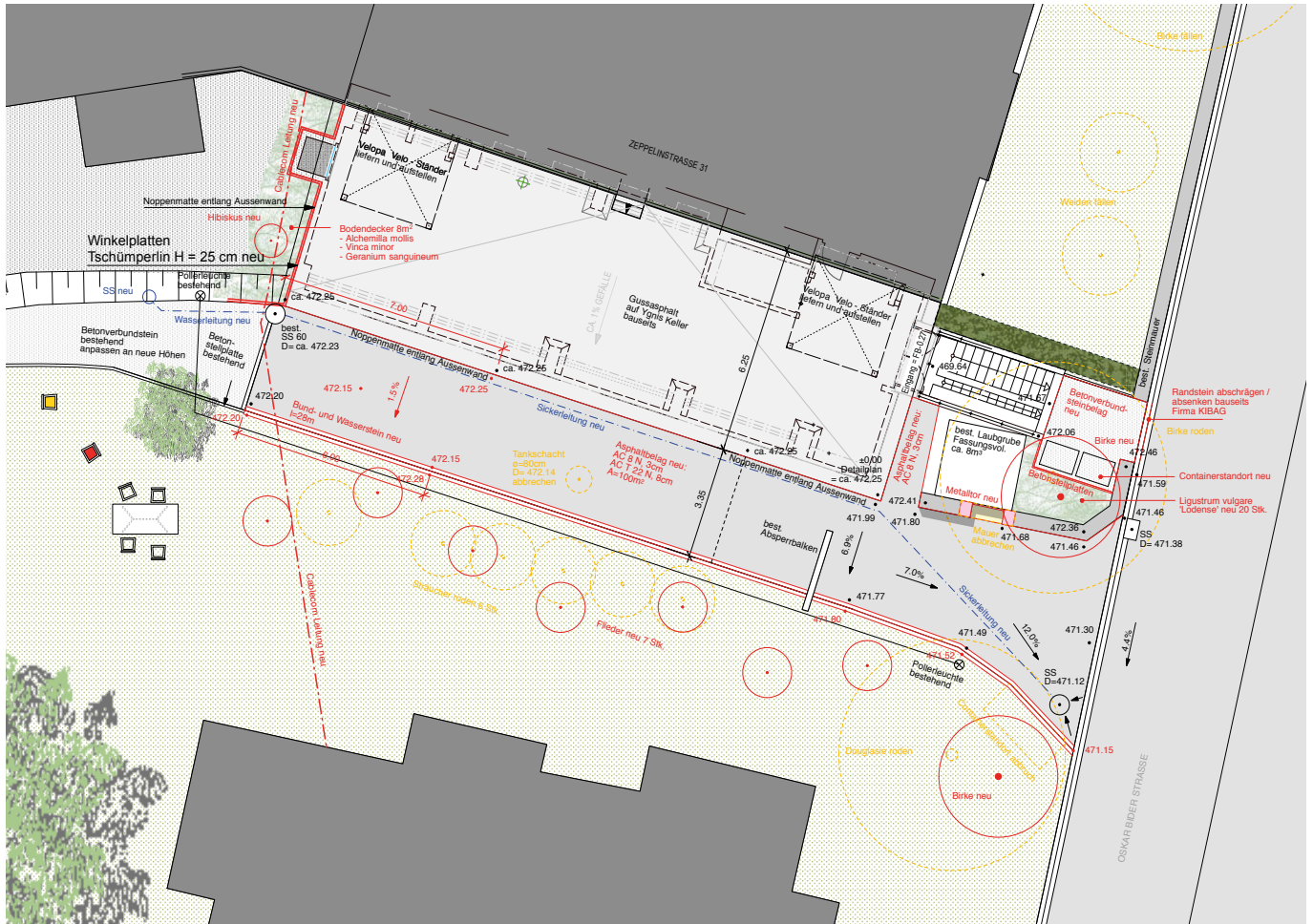
Bruchgefährdete, schirmförmige Platanen wurden durch Neupflanzungen ersetzt, der Sandkasten saniert, neue Spielgeräte eingerichtet. Der etwas verwehrte Kiesplatz wurde mit formwildem Granitplatten neu hergerichtet, die Rasenfläche aerifiziert, verticutiert und mit einer Neueinsaat saniert.

Ygnis-Keller

Im Zusammenhang mit der Sanierung des Heizungskellers wurde der Belag des Zugangsweges erneuert. Die Grüngutmulde wurde so umgebaut, dass das Kippen mit der Schubkarre benutzerfreundlicher wurde. Die Hemlockstanne an der Ecke Oskar Bider-Strasse 9 wurde durch eine Birke ersetzt. Verschiedene abgehende Birken im Vorgartenbereich wurden ebenfalls durch Neupflanzungen ersetzt. Gemäss den Beobachtungen des Hauswarts, Herrn Lüthi, sind die in der Hemlockstanne nächtigenden Krähen vertrieben worden. Singvögel sollten nun wieder vermehrt zu hören sein.

Nach Abschluss von Planungen und Baubegleitung schauen wir auf eine über dreijährige, äusserst angenehme Zusammenarbeit mit Bauherrschaft, Planerteam und Unternehmern zurück. Wir danken allen Beteiligten für die stets offene, konstruktive, kommunikative und menschlich sehr angenehme Zusammenarbeit. Allen Bewohnerinnen und Bewohnern wünschen wir viel Freude und Spass mit der umgestalteten und sanierten Siedlung Hofgarten.

Plan Bereich Ygnis-Keller



Bauabrechnung Umgebungsgestaltung Hofgarten I + II und Stammhäuser

Gegenüberstellung der Teilobjekte	KV 2010	KV revidiert	Bauabrechnung
Umgebungsgestaltung	360'000.00	360'000.00	350'342.30
Stammhäuser	0.00	48'000.00	42'973.20
Umgebung Ygnis-Keller	0.00	49'000.00	59'405.10
Total Anlagekosten BKP 1, 2, 4, 5 und 6	360'000.00	457'000.00	452'720.60

In den Zahlen sind die Anteile für Honorare, Baunebenkosten und die MwSt. enthalten. Alle Zahlen in Fr.

Adressen

Bauherrschaft

Organ	Verantwortliche/r	Funktion / Firma, Adresse
Baukommission:	Marius Hutmacher Thomas Merkle Andrea Steiner Bruno Lüthi	ehem. Präsident der <i>geho</i> Ressort Bau & Unterhalt der <i>geho</i> ehem. Vizepräsidentin der <i>geho</i> Hauswart der <i>geho</i>
Bauherrenvertretung:	Katrin Hürzeler	WohnBauBüro AG, Ausstellungsstrasse 114, 8005 Zürich

Generalplanerteam Erneuerung Küche und Bad

Architekten:	Peter Elsohn, Tina Frei	Elsohn.Frei GmbH, Brahmsstrasse 76, 8003 Zürich
Baumanagement:	Maurus Jäger Jan Paul van Rhijn	Jaeger Baumanagement GmbH, Schindlerstrasse 26, 8006 Zürich
Bauingenieur:	Markus Aerni	Aerni + Aerni Ingenieure AG, Riedtlistrasse 15, 8006 Zürich
Elektroplaner:	Urs Wobmann	Wobmann Elektroplanung, Frauentalweg 12, 8045 Zürich
HLKS-Planer:	Stefan Geisthard Sabatino Russo	B & G Ingenieure AG, Birmensdorferstrasse 155, 8003 Zürich Russo Haustechnik-Planung GmbH, Lagerpl. 13, 8400 Winterthur
Alllastenspezialist:	Jan Petrikowski	GSA Becker AG, Feldhofstrasse 14, 8600 Dübendorf

Unternehmerliste Erneuerung Küche und Bad

Sanierung Altlasten:	Stephan Bischof	Achermann Revital AG, Wilstrasse 105, 8600 Dübendorf
Baumeister Küche / Bad:	Daniel Frühauf	Jäggi + Hafter AG, Althardstrasse 224, 8105 Regensdorf
Baumeister Kanalisation:	Peter Kasseroler	Rieke AG, Friesenbergstrasse 99, 8055 Zürich
Spenglerarbeiten:	Robert Röllin	Knabenhans Gebr. AG, Hardstrasse 67, 8004 Zürich
Kittfugen:	Herr Palazidis	Fugenteam AG, Brandenburgstrasse 5, 8304 Wallisellen
Sonnenschutz:	Markus Bühler	Schenker Storen AG, Rautistrasse 75, 8048 Zürich
Elektroinstallationen:	Urs Steiner	Steiner + Fäh Elektroanlagen, Thurgauerstrasse 76, 8050 Zürich
Heizunginstallationen:	A. Grünenfelder	Güttinger Partner AG, Elisabethenstrasse 8, 8004 Zürich
Sanitärinstallationen:	Adrian Stehlik	Güttinger Partner AG, Elisabethenstrasse 8, 8004 Zürich
Kücheneinrichtungen:	Walter Epprecht	Movanorm AG, Berninastrasse 11, 8057 Zürich
Gipserarbeiten:	Jose Crespo R. Goldbeck Manuel Rupff	Loureiro Crespo AG, Birmensdorferstrasse 101, 8902 Urdorf R. Goldbeck, Glattalstrasse 525, 8153 Rümlang Gipser & Malergenossenschaft Zürich, Flurstrasse 110, 8047 Zürich
Schreinerarbeiten:	Werner Brunner	Blumer Schreinerei AG, Mooshalde 14, 9104 Waldstatt
Schliessanlagen:	André Karrer	Koch Paul AG Birgistrasse 3, 8304 Wallisellen
Bodenbeläge Linoleum:	Roger Siegrist	MüPa AG, Industriestrasse 4, 8903 Birmensdorf
Plattenarbeiten:	Urs Hammer	Wolf Bausysteme AG, Ebnetstrasse 3, 8408 Winterthur
Malerarbeiten:	Remo Quirici	Wernli Maler AG, Birmensdorferstrasse 24, 8902 Urdorf
Baureinigung:	Roberto Castelluzzo	Clean-Service AG, Flurstrasse 51, 8048 Zürich

Planer Umgebungsgestaltung

Landschaftsarchitekt:	Andreas Tremp Emanuel Hengartner	Tremp Landschaftsarchitekten, Klingenstrasse 42, 8005 Zürich Tremp Landschaftsarchitekten, Klingenstrasse 42, 8005 Zürich
Bauingenieur für Pergola:	Markus Aerni	Aerni + Aerni Ingenieure AG, Riedtlistrasse 15, 8006 Zürich
Prüfung Spielgeräte:	Dr. L. Knoblauch	SWISSTS, Richtistrasse 15, 8304 Wallisellen

Unternehmerliste Umgebungsgestaltung

Gärtnerarbeiten:		Berger Gartenbau AG, Dorfstrasse 149, 8802 Kilchberg
Baumpflege:	Severin Thomann	Gartenbau und Baumpflege, Wolserstrasse 1, 8912 Obfelden
Stahlbau Pergola:		MSE Metall+Stahlbau AG, Brühlstrasse 7, 5304 Endingen

I M P R E S S U M

Herausgeberin:
Genossenschaft Hofgarten
Hofwiesenstrasse 58
8057 Zürich
Telefon 044 363 39 11
Fax 044 363 39 12
info@geho.ch
www.geho.ch

Auflage
100 Ex. / Januar 2015

Hofwiesenstrasse 58 • 8057 Zürich
Tel. 044 363 39 11
Fax 044 363 39 12
info@geho.ch • www.geho.ch

