

Aktuelles aus der Baukommission

Gar nicht mehr so lange müssen wir uns gedulden, bis unser Hochhaus wieder ausgepackt wird! Dann wird die Fassade – gemäss dem Schutzvertrag mit der Denkmalpflege – wieder in einem frischen, hellgrünen Farbton leuchten.

Die Bauarbeiten für die, von den Genossenschaftler*innen bewilligten 8,5 Millionen Franken für die «Instandstellung Hochhaus und Kafi Guet», sind in vollem Gange. Sie sollen bis Ende November, respektive bis Ende Jahr, abgeschlossen sein, so dass die Wohnungen vor Weihnachten bezogen und das Kafi Guet seinen Betrieb Ende 2022/Anfang 2023 wieder aufnehmen kann.

Seitdem Mitte August die ersten Container aufgestellt und das Hochhaus eingerüstet wurde, schreitet der Bauprozess plangemäss voran. Davon lief es harzig: Die Baufreigabe traf mit fast drei Monaten Verspätung ein, so dass der Baustart verschoben werden musste. Dies bedeutete für die Mieter*innen des Hochhauses zusätzliche Unannehmlichkeiten – und hat verständlicherweise für Unsicherheit und etwas Unmut gesorgt.

Auf das Ergebnis kann man sich nun aber freuen: Mit der Strangsa-

nierung wird das Hochhaus für die nächsten 30 bis 40 Jahre im Rahmen der gültigen Vorschriften wieder fit gemacht. Auf jedem der elf Wohngeschosse des Hochhauses befinden sich vier Wohnungen. Es werden jeweils in einem Strang, in allen übereinanderliegenden Einheiten, innerhalb von sechs Wochen alle Küchen und Bäder in bewohntem Zustand erneuert. Mit dem Einbau von Duschen statt Badewannen werden die knappen Nasszellen etwas geräumiger. Die Küchen werden mit einem Geschirrspüler und Dampfzug nach heute üblichem Standard ausgerüstet. Die erste der vier Bauetappen wurde bereits erfolgreich abgeschlossen, und erste Einzimmerwohnungen erstrahlen in neuem Glanz.

Herausforderung: Baufeld A und D
Nebst den Terminen bereiten der Baukommission die Kosten grosse Sorgen, da das gesprochene Budget inzwischen überschritten und ein Nachtragskredit zu befürchten ist. Glücklicherweise waren viele Vergaben noch nicht von den aktuellen Auswirkungen des Ukraine-Kriegs und von der stark gestiegenen Teuerung betroffen. Das Projekt für die

Ersatzneubauten auf den Baufeldern A und D hingegen hat aktuell stärker mit dieser Ausgangslage zu kämpfen. Auf der einen Seite schreitet die Detaillierung für die 100 Wohnungen, den neuen Gemeinschaftsraum und -garten, die neue (Ersatz-) Dachterrasse*, sowie das Kunst- und Bauprojekt für die Waschalons voran. Auf der anderen Seite erweisen sich die städtischen und kantonalen Vorgaben zum preisgünstigen Wohnungsbau als grosse Herausforderungen für das Projekt.

Nicht nur in der Baukommission, auch im neu konstituierten Vorstand gibt es alle Hände voll zu tun. Gegen Ende des Jahres wird sich der Vorstand in einer Retraite intensiv mit der Erneuerungsstrategie und dem Masterplan der BiG befassen. Fest steht bereits, dass für das Baufeld B neu nur noch befristete Mietverträge (bis August 2027) ausgestellt und Vorbereitungen für das Mitwirkungsverfahren im Rahmen der Erneuerungsstrategie der Baufelder B und C in Angriff genommen werden.

** Die Dachterrasse des Hochhauses darf aufgrund von feuerpolizeilichen Auflagen nicht mehr genutzt werden.*

Text: Claudia Loewe, Vorstandsmitglied BiG



Küche während des Umbaus



Fertige Küche Einzimmerwohnung

Energiesparen - auch in der BiG ein Thema

Die Schweiz produziert im Sommer seit Jahren dank Wasserkraft und erneuerbaren Energien mehr Strom, als sie benötigt. Im Winter hingegen muss sie diesen importieren. Eines ist inzwischen allen klar: Wir können es uns nicht mehr leisten, Energie zu verschwenden.

So hat auch der Bundesrat Ende August neben einzelnen Massnahmen die schweizweite Energiesparkampagne «Energie ist knapp. Verschwenden wir sie nicht» lanciert. Sie zeigt auf, wie Bevölkerung und Wirtschaft auf freiwilliger Basis Energie

sparen können – unterstützt von einer «Energiespar-Alliance» mit Partnern aus Wirtschaft, Zivilgesellschaft und der öffentlichen Hand. Auch der BiG-Vorstand und die BiG-Geschäftsstelle unterstützen die Massnahmen zum Energiesparen.

Noch ist die Versorgung, gemäss Bundesrat, gewährleistet. Sie könnte aber gegen Ende des Winters knapp werden. Das Bundesamt für Energie betont, die Sparkampagne diene dazu, die Schweizerinnen und Schweizer bereits jetzt auf Sparkurs zu lenken, damit dies nicht mehr nötig sei, falls

es wirklich knapp wird. Eines ist klar: In Zukunft werden wir – aller Effizienzmassnahmen zum Trotz – mehr und nicht weniger Energie brauchen.

Mit etwas Achtsamkeit lässt sich der Energieverbrauch mit einfachen Massnahmen im Alltag reduzieren ohne an Lebensqualität einzubüßen. Und zwar in allen Bereichen, von Strom einsparen bis zum optimierten Heizen. Das schont die Umwelt – und auch das Portemonnaie. Auf der rechten Seite finden Sie einige Tipps, wie bis zu 20 Prozent Energie eingespart werden kann.



Einer der fünf Windgeneratoren auf dem Gotthardpass. Alle fünf zusammen generieren genügend Strom für die 4000 Haushaltungen der Leventina und des Bleniotal. Foto: Corinne Nusskern

Energiesparen wirkt sich auch auf das Portemonnaie positiv aus.

«Ich arbeite sehr gern mit Maschinen»

Alain Schütz arbeitet seit August als Lernender Fachmann Betriebsunterhalt EFZ in der Baugenossenschaft im Gut. Aktuell befindet er sich im zweiten Lehrjahr. Der 23-Jährige lebt in Oberwinterthur, Seine Hobbies sind: Animes (japanische Cartoons/ Zeichentrickfilme) und mit seinen Kollegen etwas zu unternehmen.

Warum hast Du Dich für die Lehre Fachmann Betriebsunterhalt EFZ entschieden?

Erstens habe ich nach einem handwerklichen Beruf gesucht. Zweitens hat mir mein Schwager, der diese Lehre absolvierte, viel darüber erzählt. Nach einer Schnupperlehre wusste ich: Das ist es! Nach einem Lehrjahr habe ich zur BiG gewechselt, da ich hier eine viel breitere Ausbildung bekomme.

Welche Kenntnisse erwirbst Du?

Gebäudeunterhalt und -technik, Reinigung sowie Grünpflege. Im zweiten Lehrjahr liegt der Schwerpunkt auf der Grünpflege. Im dritten Lehrjahr folgt dann die Gebäudetechnik.

Wie sieht Dein Arbeitsalltag aus?

Unterschiedlich, der Beruf ist sehr vielfältig und abwechslungsreich. Montags und dienstags bin ich auf den Liegenschaften in Kloten und

HEIZEN

Mit jedem Grad Celsius weniger, werden sieben Prozent Heizkosten eingespart.

- Das EWZ empfiehlt folgende Raumtemperaturen als optimal:

Wohnzimmer	20° Celsius
Homeoffice/Büro	20° Celsius
Badezimmer/WC	22° Celsius
Küche	19° Celsius
Schlafzimmer	17° Celsius
- Heizkörperthermostat korrekt einstellen (generelle Angaben, kann variieren):
 - Stufe 1 = 12 Grad
 - Stufe 2 = 16 Grad
 - Stufe 3 = 20 Grad
 - Stufe 4 = 24 Grad
 - Stufe 5 = 28 Grad
 Ersatzneubauten: ab 5° C in 5er-Schritten bis 30° C
- Zimmertüren schliessen, so bleibt die Temperatur im Raum erhalten.
- Heizkörper nicht mit Möbeln oder Vorhängen verdecken.
- Bei Abwesenheit (ab zwei Tagen) die Heizung auf Stufe 2 herunterdrehen.

Lüften

- Stosslüften: Drei bis vier Mal täglich für zehn Minuten die Fenster öffnen.
- Gekippte Fenster vermeiden, ansonsten verpufft die Heizenergie sinnlos.

Nachts

- Rollläden und Fensterläden schliessen. So bleibt mehr Heizwärme in den Räumen gespeichert.
- Vor dem Zubettgehen lüften, Fenster nachts schliessen.

STROM SPAREN

- Glühbirnen und Halogenlampen mit LED ersetzen, diese verbrauchen bis zu 80 Prozent weniger Strom.
- Das Licht in unbenutzten Räumen immer ausschalten.
- Stand-by-Modus vermeiden: Elektrische Geräte immer ausschalten.
- Akkus vom Netz nehmen, wenn sie gerade nicht gebraucht werden.
- WLAN-Router nachts abschalten.
- Treppen statt Lift benutzen.
- Haus- und Wohnungstüren geschlossen halten.
- Das Auslegen von Läufern oder Teppichen ändert das Kälteempfinden, die Räume fühlen sich wärmer an.

Küche

- Dampfkochtöpfe und doppelwandige Isolierpfannen verwenden: Sie reduzieren die Kochzeit um rund 60 Prozent.
- Ein Deckel auf der Pfanne spart Kochzeit und somit Energie.
- Herd früher ausschalten und die Restwärme nutzen, um das Essen zu Ende zu kochen (funktioniert nicht bei Induktionsherden).
- Aufwärmen: auf dem Herd oder in der Mikrowelle, nicht im Backofen (verbraucht 7x mehr Energie!)

Backofen

- Vorheizen ist unnötig. Die zu backenden Speisen (Brot, Pizza, Gratins usw.) gleich in den Ofen stellen. Ofen vor Backzeit ausschalten und Restwärme zum Fertigbacken nutzen.

Kühlschrank

- Die ideale Kühlschranktemperatur beträgt 7° Celsius (in der Mitte des Geräts gemessen).
- Eisschichten an den Wänden vermeiden: Eine fünf Millimeter dünne Eisschicht verschleisst 30 Prozent mehr Energie.

Geschirrspüler

- Geschirrspüler immer bis zum Maximum füllen.
- Spar- oder Ökoprogramm verwenden.

Badezimmer und WC

- Spareinsätze (Effizienzklasse A) bei Duschbrausen und Wasserhähnen sparen bis zu 50 Prozent Wasser.
- Duschen statt baden. Bei Einseifen das Wasser abstellen, dies drosselt den Verbrauch bis zu 80 Prozent.
- Während des Zähneputzens oder Rasierens den Wasserhahn zudrehen.
- Tropfende Wasserhähne reparieren.

Waschküche

- Waschmaschine ganz füllen. Eine halbvolle Waschmaschine benötigt genau dieselbe Wassermenge.
- Vorwaschen ist in meist unnötig.
- Waschttemperaturen: Moderne Waschmaschinen waschen die Wäsche auch bei tieferen Temperaturen sauber.
- Wäsche lufttrocknen statt tumblern.
- Gutes Schleudern verkürzt die Trocknungszeit.

Text: Corinne Nusskern, Vorstandsmitglied BiG

Für weitere Fragen zum Thema Energiesparen:

Infoline von Energie Schweiz: 0800 005 005

Montag bis Freitag 8 bis 20 Uhr und Samstag 9 bis 14 Uhr

oder per Mail an die Hotline: hotline@bwl.admin.ch



Dübendorf unterwegs. Am Mittwoch besuche ich die Berufsschule. Am Donnerstag und Freitag arbeite ich jeweils an der Gutstrasse.

Was gefällt Dir an Deinem Arbeitsort in der BiG?

Ich finde es gut, dass ich alleine arbeiten kann und trotzdem mit den Bewohnern und Bewohnerinnen in Kontakt kommt. Viele bedanken sich sogar. Das finde ich toll. Da weiss man, dass man mit seiner Arbeit etwas Gutes tut.

Was macht Dir am meisten Spass?

Trimmen und Hecken schneiden. Da sieht man bereits nach kurzer Zeit ein Resultat. Zudem arbeite ich sehr gern mit Maschinen.

Was macht weniger Spass?

Der Laubbläser macht mir am wenigsten Freude.

Wie sehen Deine Zukunftspläne nach der Lehre aus?

Ich möchte gerne zwei Monate ins Ausland, am liebsten nach Japan.

Interview und Foto: Corinne Nusskern

Die Zusammensetzung der Kostenmiete



Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaften berechnen ihre Mietzinse nach dem Prinzip der sogenannten Kostenmiete. Im Gegensatz zu privaten und institutionellen Immobilienbesitzern, welche die Miete gemäss der Marktmiete und den aktuellen Marktverhältnissen berechnen.

Dabei wird auch in der BiG der Mietzins bei der Kostenmiete wie folgt berechnet:

- Die Verzinsung der gesamten Investitions- respektive Anlagekosten inkl. Land erfolgt zum hypothekarischen Referenzzinssatz gemäss Mietrecht. Oder, sofern für sämtliche Liegenschaften angewandt und/oder aufgrund besonderer Bestimmungen vorgeschrieben, die effektive Fremdkapitalverzinsung sowie die Eigenkapitalverzinsung, dies maximal zum Referenzzinssatz.
- Die Verbilligung durch Leistungen der Stadt und des Bundes (Subventionen).
- Die ausgewiesenen Baurechtszinsen (bei Pacht- und Baurechtsgrundstücken).
- Ein Zuschlag, insbesondere für öffentliche Abgaben, Einlagen in Erneuerungs- und Heimfallfonds, Abschreibungen und Versicherungen,

Unterhalt und Verwaltung (Betriebskosten).

Als Bewohnerin und Bewohner können Sie mit Ihrem persönlichen Wohnverhalten und einem sorgsamem Umgang mit der Mietsache und deren Nebenräume mithelfen, die Entwicklung der Betriebskosten positiv zu beeinflussen.

Leider haben wir festgestellt, dass sich der Umgang mit der Mietsache in den Ersatzneubauten an der Gutstrasse deutlich von jenem in den Altbestandesliegenschaften (Gutstrasse) sowie den Liegenschaften in Dübendorf und Kloten unterscheidet.

Bereits nach kurzer Betriebszeit mussten die Treppenhäuser der Ersatzneubauten neu gestrichen werden. Auch die Waschmaschinen- und Tumbler-Reparaturen fallen im Vergleich mit jenen der Altbestandesliegenschaften deutlich höher aus. Weitere Kosten verursachten auch das unsachgemässe Benutzen der Liftanlagen oder das mutwillige Beschädigen von Bäumen in den Gartenanlagen.

Werden Mieter und Mieterinnen auf das vorzeitige Streichen von Treppenhäusern aufmerksam gemacht, oder nach einer freiwilligen Kostenbeteiligung angefragt, wurden

vereinzelt Bemerkungen wie «dafür bezahlen wir ja Mietzins» laut. Diese Denkweise ist falsch. Sämtliche Bewohnerinnen und Bewohner sollten durch den sorgfältigen Umgang mit der Mietsache bewirken, dass der Mietzins dauerhaft und für alle günstig bleibt.

Denn: Sobald über drei Jahre hinweg, höhere Ausgaben bei den Betriebskosten nachgewiesen werden können, besteht die Möglichkeit, die Betriebsquote nach Antrag beim «Büro für Wohnbauförderung» soweit zu erhöhen, bis die tatsächlichen Betriebsausgaben gedeckt sind. Dadurch würden die Mietzinse für alle Bewohnerinnen und Bewohner steigen. Eine Entwicklung, die für niemanden erstrebenswert ist.

In diesem genossenschaftlichen Sinne, bitten wir alle Bewohnerinnen und Bewohner um- und weitsichtig mit der Mietsache umzugehen, damit wir auch in Zukunft unseren guten und preiswerten Wohnraum erhalten und anbieten können. Danke.

Text: Stefan Fricker, Foto: Corinne Nusskern



So erreichen Sie uns

Schalter	Dienstag, 14-16 Uhr, oder nach tel. Vereinbarung
Telefon	044 451 18 80
Telefax	044 451 18 84
Web	www.baugig.ch
Mail	info@baugig.ch
Geschäftsleiter	Stefan Fricker stefan.fricker@baugig.ch
Finanzen	Margrit Pechlaner margrit.pechlaner@baugig.ch Christian Huber christian.huber@baugig.ch
Hauswarte	Peter Gerber Simon Bühlmann
Gärtner	Daniel Brayenovitsh
Lernender	Alain Schütz (Fachmann Betriebsunterhalt EFZ)
Reinigung	Claudia Schmidt

Impressum:
BiG INFO, Mitteilungsblatt
der Baugenossenschaft Im Gut
Auflage: 500 Exemplare

Agenda 2023

Freitag, 2. Juni 2023 – Generalversammlung

im Schützenhaus Albisgütli, Zürich

Die Einladung mit detaillierten Angaben folgen zu einem späteren Zeitpunkt.