

ROTACH INFO

MITTEILUNGSBLATT DER BAUGENOSSENSCHAFT ROTACH



Betriebsende in der Siedlung Triemli 1

Die Siedlung ist stillgelegt – Der Abbruch rückt näher!

Seite 2

Die ausserordentliche GV sagt Ja!

Der Ersatzneubau Huebacher kann wie geplant realisiert werden

Seite 6

Wurde sofort von den Kindern geentert – Marcel Rotzetter organisierte ein altes «Limmatschiff» für den Spielplatz bei der Siedlung Triemli 2

Foto: Christine Schneider

Liebe Genossenschafterinnen,
Liebe Genossenschafter

Mit einem sehr deutlichen «Ja» genehmigte die ausserordentliche Generalversammlung am 26. August das Ersatzneubauvorhaben Huebacher in Rümlang. Damit kann ein weiterer wichtiger Bestandteil der 2006 vorgestellten langfristigen Bauplanung realisiert werden.

Bereits weiter fortgeschritten ist das zweite Ersatzneubauprojekt. Die alte Siedlung Triemli 1 ist mittlerweile stillgelegt und der Abbruch steht unmittelbar bevor. Wir berichten auf Seite 2

Schon im Juni 2014 wird die Generalversammlung über einen weiteren Ersatzneubau befinden. Geplant ist ein Teilersatz der Siedlung Hard (Hard Ost). Lesen Sie dazu den Beitrag von Geschäftsführer Jürg Aebli auf Seite 8.

Vorstand und Verwaltung der Baugenossenschaft Rotach wünschen Ihnen besinnliche und sorglose Festtage und einen guten Rutsch ins neue Jahr.



AGENDA 2014

Generalversammlung

Mo. 2. Juni 2014



Betriebsende und Neustart in der Siedlung Triemli 1

- 2 Nach jahrelangen Vorarbeiten, unter anderem musste ein grosser Teil der ehemaligen Bewohnerinnen und Bewohner umgesiedelt werden, sind am Montag, 4. November plangemäss die letzten Mieterinnen und Mieter aus ihren Wohnungen ausgezogen. Erfreulicherweise mussten keine Ausweisungen veranlasst werden.

Vorgängig feierten unsere Genossenschafterinnen und Genossenschafter noch eine «Abbruchparty» und Daniela Saxer organisierte in einer Wohnung am Hägelerweg 11 die schöne und informative Ausstellung «Axgüsi mir sind neu da – eine Zeitreise zu Familie M. ins Jahr 1933». Dazu gab es einen Apéro mit Brot, Käse und Holundersirup.



Eindruck von der Ausstellung «Axgüsi mir sind neu da»

Trotz diverser Sicherheitsvorkehrungen konnte nicht verhindert werden, dass mehrere hundert Personen in der Nacht vom 2. auf den 3. November auf dem Gelände eine illegale Party feierten. Diese artete dermassen aus, dass Anwohner massiv in der Nachtruhe gestört und das Haus Schweighofstrasse 421 verwüstet wurde.



Blick von der Birmensdorferstrasse her



Der Bauzaun und dahinter die stillgelegte Siedlung

Mittlerweile sind alle Medien (Strom, Gas, Heizung) abgestellt und der Bauzaun rund ums Gelände erstellt. Die Bewachung des Geländes wurde intensiviert (Unregelmässige Kontrollen mit Hund durch die Funkwache). Die Rückbauarbeiten im Hausinnern haben mit dem Aushängen der Fenster begonnen. Damit sollen auch mögliche Besetzer abgeschreckt und abgehalten werden. Zurzeit läuft die Schadstoffsanierung bevor dann Anfang Januar mit dem eigentlichen Abbruch der alten Siedlung begonnen werden kann. Mit den Aushubarbeiten für die Baugrube beginnt dann im Frühling 2014 die Realisierung des Ersatzneubaues.



Der Rückbau hat bereits begonnen

Text: Karl Egli

Fotos: Roland Kaufmann

Neue Gesichter im Malerbetrieb

Sie streichen Wände, Decken, Heizkörper und Holzwerk, schleifen Parkettböden, verlegen Laminat- und Novilonböden, reparieren Glasschäden und unterstützen die Hauswarte bei der Schneeräumung im Winter.

Die Mitarbeiter des Malerbetriebs der BG Rotach sind wahre Multitalente und unter der Leitung von Roland Kaufmann immer dann zur Stelle, wenn Not am Mann ist. Zum seit Jahren bestehenden Team ist ab August der neue Auszubildende Kai Jowett gestossen und seit dem 1. November wird das Team zusätzlich durch Peter Schneeberger ergänzt. In den anschliessenden Kurzportraits erfahren Sie mehr über die neuen Mitarbeiter.



Peter Schneeberger

Maler

Peter Schneeberger hat am 1. November 2013 die Arbeit bei der BG Rotach aufgenommen. Er tritt die Nachfolge von Antonio Martin an, der Ende Januar 2014 in Pension geht. Peter Schneeberger hat schon mehrmals Auftrags-

arbeiten für die BG Rotach ausgeführt und bei diesen Gelegenheiten jeweils einen guten Eindruck als Fachmann und Mensch hinterlassen. Wir sind überzeugt, mit Peter Schneeberger einen kompetenten Mitarbeiter gefunden zu haben, der sich bestens ins bestehende Team integrieren wird.

3



Kai Jowett

Auszubildender

Kai hat am 19. August dieses Jahres seine Lehre als Maler begonnen. Er ist am 8. Juni 1995 in Zürich geboren und absolvierte nach Abschluss der dritten Sekundarklasse den gestalterischen Vorkurs an der Schule für Kunst und Design in Zürich. Das Gestalten und die Kunst sind ein wichtiger Teil in seinem Leben. In der Freizeit ist er viel unterwegs, treibt gerne Sport, hört gerne Musik und ist kreativ tätig.



So ein Kaffee!

«Feiner Kaffee ist mir sehr wichtig. Nach dem Essen gibt es einen Kaffee und in den Pausen trinke ich gerne einen Espresso. Lohnt es sich wirklich, dazwischen die Maschine abzustellen?»

Reto (36)

Lieber Reto

Ja! Es zahlt sich aus, die Kaffeemaschine ganz auszuschalten. Und wie: Messungen haben ergeben, dass über die Hälfte des Strombedarfs für das Warmhalten der Maschine benötigt wird! Wer sich Zeit zum Warten nimmt, bis die Maschine aufgeheizt ist, kann enorm Energiesparen. Natürlich ist es auch wichtig ein stromsparendes Modell zu nehmen (siehe Energieetikette), etwa eines mit Abschaltautomatik

Dein Dipl. Ing. Rotacker

Fragen rund um's Thema Energie an Dipl. Ing. Rotacker?
Per Email an: info@rotach.ch

Dipl. Ing. Rotacker

Schimmelpilz und Raumlufftfeuchte

- 4 Wenn sich dunkle Flächen an den Wänden zeigen, ist der Pilz schon da. Schimmelpilze verursachen nicht nur Schäden an Möbeln und der Bausubstanz, sie gefährden auch die Gesundheit der Bewohner.

Als Schimmelpilze fasst man in der Mikrobiologie eine systematisch heterogene Gruppe von filamentösen Pilzen (Fungi) zusammen, die in der Mehrzahl zu den taxonomischen Gruppen der Ascomyceten (Schlauchpilze) und Zygomyceten (Jochpilze) gehören. Schimmelpilzsporen sind alltägliche Bestandteile der Aussen- und Innenraumlufft. Unerfreuliche Auswirkungen haben sie in Innenräumen erst, wenn sie auf feuchte Materialien wie kühle und feuchte Wände treffen. Dann entwickeln sich aus den unsichtbaren Flugkörpern übel riechende, unansehnliche und zerstörerische Pilz Beläge. Wegen der zunehmend dichteren Bauweise treten Feuchtigkeits- und Schimmelprobleme heute in jedem vierten Haushalt auf.



Schimmelpilz über der Sockelleiste

Wie alle Pilzarten benötigt auch der Schimmelpilz ein feuchtwarmes Klima, um gedeihen zu können. Zudem muss der Ort möglichst zugluftgeschützt sein. Dabei ist das subtile Zusammenspiel zwischen Raumlufftfeuchtigkeit und der Temperatur auf der Oberfläche von Bauteilen von grosser Bedeutung. Kühlt die Raumlufft an kalten Wandoberflächen ab, herrscht an der Oberfläche eine deutlich höhere relative Feuchtigkeit als im Raum selbst. Liegt die relative Feuchtigkeit an der Wandoberfläche während einiger Tage annähernd bei 80 % oder höher, ist mit Schimmelbildung zu rechnen. Als Nährstoffe dienen den Schimmelsporen der Hausstaub oder Papier, Karton, Tapeten und Holzwerkstoffe. Grundsätzlich sind verschmutzte Materialien anfälliger für Schimmelbewuchs als saubere. Räume mit kühlen Wänden und einer hohen Feuchtigkeitslast sind besonders anfällig für Schimmelwachstum.



Der Klassiker – Schimmel oberhalb des Kippfensters

Entsprechend häufig findet sich Schimmel auf der Innenseite von Aussenwänden. Im Innenbereich sind Duschen und Küchen durch die hohe Feuchteproduktion am stärksten betroffen. Doch auch in Schlafzimmern kann Schimmel auftreten, weil diese oft kühlere Temperaturen aufweisen. Zudem wird nachts durchs Atmen und Schwitzen viel Feuchtigkeit freigesetzt.



Schimmel in der Küchenmöbelung

So wird der Schimmelbefall vermieden

Schimmelpilz in der Wohnung darf nicht auf die leichte Schulter genommen werden. Er kann die Gesundheit der Bewohner ernsthaft gefährden. Zwei, drei Regeln helfen, vorzubeugen.

Am wichtigsten ist das Einhalten der relativen Raumluftfeuchtigkeit. Während der Heizperiode sollte diese zwischen 30 bis 50 % liegen, an sehr kalten Wintertagen besser noch unter 40 %. Richtiges Lüften hilft, diese Werte einzuhalten. Als Faustregel gilt: Mindestens dreimal täglich durch Öffnen aller Fenster und Türen während 5 bis 10 Minuten mit Durchzug lüften. Wer tagsüber nicht zu Hause ist, kann dies morgens, beim Heimkommen und vor dem Zubettgehen tun. In älteren Gebäuden mit neuen Fenstern und schlechter Wärmedämmung sollte häufiger gelüftet werden. Dasselbe gilt für Wohnungen, in welchen viele Personen auf engem Raum leben und für Neubauten oder Gebäude nach grösseren Umbauten. Dauerlüften durch geöffnete Kippfenster soll man während der Heizperiode vermeiden.



Schimmelbefall unter der Vorhangschiene

Unnötige Feuchteproduktion ist zu vermeiden. Wenn beim Kochen, Duschen, Baden und Bügeln viel Dampf entsteht, sollte man die Abluftventilatoren betätigen oder lüften. Defekte Abluftanlagen müssen rasch repariert und Dampfabzüge in der Küche sollten regelmässig gereinigt werden. Beschlagene Fenster sind ein Zeichen für eine deutlich zu hohe Luftfeuchtigkeit.

Im Winter sollte keine Wäsche in der Wohnung aufgehängt werden. Grosse Möbel wie Schränke und Wohnwände sind möglichst nicht an kühle Aussenwände oder in Aussenwandecken zu stellen. Kleinere Möbel sollten einen Abstand von 10 cm von der Aussenwand haben.

Grundsätzlich sollte bei Feuchte- und Schimmelproblemen die Ursache für die erhöhte Feuchtigkeit geklärt und behoben werden. Bitte melden Sie das Auftreten von Schimmel im eigenen Interesse umgehend Ihrem Hauswart!

Tipps gegen Schimmelbefall

2 bis 3 Mal pro Tag die Wohnung 5 bis 10 Minuten kräftig durchlüften (Durchzug)

Dauerlüften durch offene Kippfenster vermeiden

Möbel und Bilder nicht direkt an kalte oder feuchte Wände stellen

Beim Kochen den Dampfabzug verwenden oder Fenster öffnen

Nach dem Duschen einige Minuten lüften

Feuchte Wäsche nicht in den Wohnräumen trocknen

Luftbefeuchter vorsichtig einsetzen

Text: K. Egli mit Auszügen aus der Broschüre «Vorsicht Schimmel» des BAG

Fotos: Roland Kaufmann

Die a.o. GV vom 26. August 2013 genehmigt den Ersatzneubau Huebacher

6 Die a.o. GV vom 26. August 2013 genehmigt den Ersatzneubau Huebacher
59 Stimmberechtigte Genossenschafterinnen und Genossenschafter sowie einige Angehörige und Gäste hatten sich an diesem Sommerabend im Europasaal des Hotels Spirgarten in Zürich - Altstetten eingefunden. Im Vorfeld der Versammlung nutzten einige die Gelegenheit, sich anhand eines Modells und diverser Aushänge vorab zu informieren.

Um 19.30 Uhr eröffnete Präsident Felix Zimmermann die Versammlung und erinnerte einleitend daran, dass die ausserordentliche Generalversammlung 2006 mit 210:4 Stimmen beschlossen hatte, die Siedlung Huebacher in Rümlang durch einen Neubau zu ersetzen.



Nationalrat Thomas Hardegger

Ausgehend von der heutigen Situation stellte der Architekt Daniel Bräuninger den Anwesenden anschliessend das Ersatzneubauprojekt in allen Facetten vor. Thomas Hardegger, Nationalrat und Gemeindepräsident von Rümlang, brachte in seinem Referat eine positive Projektbeurteilung aus Sicht der Gemeinde ein und betonte die Wichtigkeit genossenschaftlicher Aktivitäten. Danach orientierten Vorstandsmitglieder in drei Informationsblöcken über die Themen Wohnungsangebot, Finanzierung, Risiken und ökologische Ziele.



André Rickli spricht zur Generalversammlung



Die entscheidende Abstimmung

Anschliessend an jeden Infoblock folgte eine Frageunde, in der die einzelnen Themen zusätzlich vertieft und Unklarheiten ausgeräumt wurden.

Nach rund 1 ½ Stunden konnte zur Abstimmung übergegangen werden. Ohne Gegenstimme, bei einer Enthaltung wurde der Kredit über 16,5 Mio. für die Realisierung des Ersatzneubauprojektes Huebacher genehmigt. Nach einigen abschliessenden Dankesworten an alle Beteiligten beendete der Präsident die Versammlung um 21.15 Uhr.

Einige Kennzahlen zum Projekt Huebacher:

Bauzeit:	2014-2015
Projektkredit:	CHF 16.5 Mio.
4,5 Zimmer-Wohnungen	16
5,5 Zimmer-Wohnungen	16
Prov. Nettomietzins 4,5 Zi-Whg.	Fr. 2'110.-
Prov. Nettomietzins 5,5 Zi-Whg.	Fr. 2'490.-

Text: Karl Egli
Fotos: Christian Stelzer

Wahlen im Zentrum – Rückblick auf die GV 2013

Neben den statuarisch vorgeschriebenen Traktanden standen vor allem die Gesamterneuerungswahlen der genossenschaftlichen Gremien im Zentrum der diesjährigen Generalversammlung. Zuvor erfreuten sich die 100 stimmberechtigten Genossenschafterinnen und Genossenschafter sowie Angehörige und Gäste an einem feinen Abendessen und einer musikalischen Darbietung von Walter Montigel aus dem Rotachquartier. Danach mussten Präsidium, Vorstand, Revisionsstelle, Geschäftsprüfungskommission und die Kommission des

Solidaritätsfonds neu bestellt werden. Alle zur Wiederwahl stehenden Mitglieder der vorgenannten Gremien, wurden diskussionslos und deutlich wiedergewählt. Anstelle der wegen der Amtszeitbeschränkung zurückgetretenen GPK-Mitglieder Matthias Schmutz und Sibylle Sommer wurden neu Patrick Meier und Roberto Bizzarri gewählt.

Nach den abschliessenden Informationen über die diversen Bau- und Sanierungsprojekte konnte Präsident Felix Zimmermann die Generalversammlung mit den besten Wünschen an die Genossenschafterinnen und Genossenschafter um 21.10 Uhr schliessen.

Konstituierung Vorstand Legislatur 2013 – 2016

Präsident:	Felix Zimmermann
Vizepräsidentin / Vermietung:	Monika Sutter
Quästor:	Gion Cavegn
Aktuariat / Rotachinfo:	Philipp Frauenfelder
Kommunikation / SiKos:	Esther Nogler
Bauten:	André Rickli
Städtischer Vertreter:	Arthur Graf

Text: Karl Egli

Neu in der Verwaltung

Lukas Schwaiger

Liegenschaftsverwalter

Am 17. Juni 2013 hat Lukas Schwaiger seine Arbeit als Immobilienbewirtschaftler in der Baugenossenschaft Rotach aufgenommen. Herr Schwaiger ist der Nachfolger von Nicole Florin und zuständig für die Liegenschaften Dettenbühl, Huebacher, Obermatten und Hard / Bullinger. Er ist 37-jährig, Vater zweier Kinder und wohnt in Zürich.



Thomas Lehmann

Hauswart

Am 1. Oktober 2013 hat Thomas Lehmann seine Tätigkeit als Hauswart in der Baugenossenschaft Rotach aufgenommen. Herr Lehmann ist der Nachfolger von Urs Bigler und zuständig für die Liegenschaften Dettenbühl und Hard / Bullinger. Er ist 25-jährig und wohnt in Zürich. Thomas Lehmann ist gelernter Bauspengler und hat kürzlich die berufsbegleitende 3-jährige Ausbildung zum eidg. dipl. Hauswart abgeschlossen.



Bauplanung Siedlung Hard/Bullinger

- 8 Für die Siedlung Hard/Bullinger war eine sanfte Sanierung für eine weitere Nutzung von 20 Jahren beabsichtigt. Im Wesentlichen hätten die Küchen und die Bäder erneuert werden sollen. Die vertieften Abklärungen und Untersuchungen haben leider gezeigt, dass der Renovationsbedarf grösser ist, als ursprünglich angenommen und insbesondere alle wasserführenden Leitungen ersetzt werden müssen. Der Ersatz der Wasserleitungen bedingt einen Eingriff ins Mauerwerk. Die Kosten für die Erneuerungen der Leitungen sind so hoch, dass eine minimale Sanierung auf 20 Jahre nicht möglich ist.



Hard West: Gesamtanierung ab 2017

Aufgrund dieser Erkenntnis hat der Vorstand die Situation der Siedlung Hard/Bullinger nochmals grundsätzlich überprüft und beurteilt. Im Zuge dieser Arbeiten wurden verschiedene Szenarien geprüft. Für beide Siedlungsteile wurde auch das Szenario eines Ersatzneubaus geprüft. Die beiden Siedlungsteile sind in unterschiedlichen Bauzonen. Es gelten damit unterschiedliche Vorschriften. Im Siedlungsteil Hard West würde mit einem Ersatzneubau ein Verlust an Wohnraum entstehen. Im Siedlungsteil Hard Ost hingegen kann mit einem Ersatzneubau ein hoher Gewinn an Wohnraum von mehr als 50% realisiert werden.

Für den Siedlungsteil Hard West hat sich der Vorstand für eine umfassende Gesamtanierung für eine weitere Nutzung von 35 – 40 Jahren entschieden. Der bauliche Eingriff in die Wohnungen wird tief sein, alle Räume betreffen und pro Wohnung ca. 3 Monate dauern. Darum können die Wohnungen für die Zeit der Sanierung nicht bewohnt werden. Die Planungsarbeiten werden nun neu aufgenommen mit dem Ziel im 2017 die Sanierung zu beginnen.

Der bauliche Zustand des Siedlungsteils Hard Ost ist gleich zu beurteilen wie derjenige des Siedlungsteils Hard West. Da mit einem Ersatzneubau deutlich mehr Wohnraum angeboten werden kann als heute, hat sich der Vorstand entschieden, für den Siedlungsteil Hard Ost einen Ersatzneubau anzustreben. Der Siedlungsteil Hard Ost steht aber im Inventar des Denkmalschutzes. Ein Ersatzneubau ist nur möglich, wenn der Siedlungsteil Hard Ost von der Stadt aus dem Inventar entlassen wird und die Generalversammlung dem Vorhaben zustimmt. Der Baubeginn kann frühestens im 2019 oder im 2020 erfolgen.

Die Generalversammlung vom 2. Juni 2014 wird einen Grundsatzentscheid fällen müssen, ob ein Ersatzneubau für den Siedlungsteil Hard Ost angestrebt werden soll oder nicht (vorbehaltlich der Entlassung aus dem Inventar des Denkmalschutzes).



Hard Ost: Ersatzneubau ab 2019/2020

Zusammen mit den baulichen Grundsatzentscheiden hat der Vorstand auch einen Sozialplan für die GenossenschaftlerInnen der Siedlung Hard/Bullinger verabschiedet. Alle GenossenschaftlerInnen haben das Anrecht auf 2 Umsiedlungsangebote in verhältnismässig günstige Wohnungen in der Stadt Zürich. Die GenossenschaftlerInnen der Siedlung Hard/Bullinger wurden im Herbst an einer Siedlungsversammlung über die Bauvorhaben und deren Auswirkungen auf die GenossenschaftlerInnen informiert. Im Moment werden die individuellen Situationen und Bedürfnisse der GenossenschaftlerInnen erhoben, um auf dieser Basis möglichst passende Angebote unterbreiten zu können.

Text: Jürg Aebli, Geschäftsführer

Impressum

Herausgeber: Baugenossenschaft Rotach
Redaktion: Karl Egli, Philipp Frauenfelder
Gestaltungskonzept: augenweiden.ch
Layout & Druck: Rüegg Media AG, 8904 Aesch

Anschrift:
Baugenossenschaft Rotach
Redaktion Rotach-Info
Gertrudstrasse 69
8003 Zürich

Telefon: 044 454 13 13
Fax: 044 454 13 14
e-mai: info@rotach.ch

www.rotach.ch
Auflage: 1200 Exemplare / 2 x jährlich