

BGO AKTUELL

Mitteilungsblatt der Baugenossenschaft Oberstrass | November 2016 | Ausgabe Nr. 66



Neugestaltung BGO-Spielplätze

Der Auftakt zum partizipativen Prozess ist erfolgt. Die Motivation ist hoch und weitere Interessierte weiterhin willkommen. **Seite 5**



Erneuerungen von Küchen und Bädern

Bereinigung von „Restposten“ als Vorarbeit für die Erneuerungsstrategie
Seite 3

BGO

BAUGENOSSENSCHAFT
OBERSTRASS

EDITORIAL



Liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Von den zahlreichen Themen, die in diesem Jahr die Vorstands- und die Kommissionsarbeit ausmachten, hat der Ersatzneubau an der unteren Winterthurerstrasse wahrscheinlich den grössten Raum

eingenommen. Neben anderen wichtigen Themen, wie das zukünftige Heizsystem, stand und steht der Architekturwettbewerb im Vordergrund. Noch im Dezember werden die teilnehmenden Büros ihre Projekte einreichen und ab Januar 2017 geht es an den Jurytagen ans Eingemachte. Sie sind herzlich eingeladen, als Zuhörer teilzunehmen. Mehr dazu auf Seite 5.

Als mittelfristiges Ziel der Gesamterneuerungsplanung der BGO werden bis 2019 die letzten Küchen und Bäder saniert. Auf der Grundlage des von der Kommission B+U mit Mirlo Urbano Architekten erarbeiteten Konzepts wurden 2016 die ersten Restanzen aufgearbeitet. Mehr zum Vorgehen und zu den Sanierungen erfahren Sie ab Seite 3.

Vor einiger Zeit haben wir angekündigt, Teile der BGO-Spielplätze im Rahmen eines partizipativen Prozesses erneuern zu wollen. Im November hat nun der Kick-off dazu stattgefunden. Mehr dazu auf Seite 5.

Wie jedes Jahr können Sie sich bei unserem traditionellen Weihnachtsapéro auf einen gemütlichen Abend mit Gaumenfreuden und musikalischer Begleitung freuen. Eine Gelegenheit, bekannte und neue Gesichter zu sehen, sich miteinander auszutauschen und anzustossen. Wer letztes Jahr da war, weiss, warum er wiederkommen sollte, und allen anderen sei ein Besuch wärmstes ans Herz gelegt. Als Überraschung werden wir dieses Jahr einen „Special Guest“ empfangen, auf den sich vor allem die jüngsten Bewohnerinnen und Bewohner sehr freuen dürfen.

Geschäftsstelle und Vorstand möchten sich herzlich bei Ihnen für das in uns gesetzte Vertrauen bedanken. Wir wünschen Ihnen und Ihren Familien schöne und erholsame Tage zwischen den Jahren und freuen uns auf eine gute Zusammenarbeit im neuen Jahr.

Christoph Steiner

INHALT

Seite 2

- Editorial

Seite 3

- Bereinigung von „Restposten“

Seite 4

- Bau- und Sanierungsplanung 2017

Seite 5



- Öffentliche Jurierung der Wettbewerbsbeiträge
- Workshop Spielplatzgestaltung

Seite 7

- Willkommen Jorge!
- Grundangebot für TV-Anschluss
- Pikettdienst über Weihnachten

Fotos Reto Schlatter: Seiten 1, 2, 3 und 4
Weitere Fotos: Autorinnen und Autoren

Bereinigung von „Restposten“

Bis 2019 werden in den Siedlungen Langmauer-/Scheuchzerstrasse, Röslihof und Obere Winterthurerstrasse rund 130 Küchen und Bäder saniert. Mit der Bereinigung dieser „Restposten“ bereitet die BGO den Boden für die zukünftige Erneuerungsstrategie.

Wie Sie dem Bauprogramm auf Seite 4 entnehmen können, werden auch im kommenden Jahr – wie schon im 2016 – einzelne Küchen und Bäder erneuert. Diese Sanierungen sind Teil der



Badezimmer vor dem Umbau

von der BGO erarbeiteten Gesamterneuerungsstrategie bezüglich Unterhalt der einzelnen Siedlungen. Das Ziel ist, dass die BGO langfristig nicht mehr wie bis anhin einzelne Häuser oder Wohnungen saniert, sondern der Erneuerungsstrategie folgend jeweils immer ganze Siedlungen erneuert oder ersetzt. Um den vorgegebenen Erneuerungszyklus zu erreichen, hat die Geschäftsstelle in Zusammenarbeit mit der B+U "Restposten", d.h. einzelne veraltete Küchen und Badezimmer, eruiert. Deren Lebensdauer von den branchenüblichen 30 Jahren wird in den kommenden Jahren – und somit vor dem nächsten grossen, geplanten Eingriff (Gesamterneuerung/Ersatzneubau) – erreicht sein.



Badezimmer nach dem Umbau

Aus diesem Grund hat der Vorstand beschlossen, alle Restanzen in einem koordinierten Sanierungsprogramm bis 2019 zu ersetzen. Davon betroffen sind total 70 Küchen und 65 Badezimmer in den Siedlungen Langmauer-/Scheuchzerstrasse, Röslihof und Obere Winterthurerstrasse.

Ziel der Erneuerungsarbeiten ist es, die Eingriffstiefe und somit den finanziellen Aufwand möglichst gering zu halten. Da der Küchen- und Badersatz in bewohntem Zustand ausgeführt wird, wird zusätzlich darauf geachtet, die Belastungen/Beeinträchtigungen für die Bewohnerschaft zu minimieren. Bei den Erneuerungen handelt es sich deshalb um einen "1-zu-1-Ersatz", d.h. grössere, kostspielige Umbauten werden keine getätigt. Es wurden durchgehend Standardausführungen gewählt, welche zwar robust



Küche vor dem Umbau

und langlebig sind, aber keine unnötigen Kosten verursachen. Die Küchen erhalten neue Küchenmöbel und -geräte, die Boden- und Wände werden neu geplättelt und die Wände frisch gestrichen. In den Bädern werden ebenfalls Platten- und Malerarbeiten ausgeführt und die Apparate (WC, Lavabo, Badewannen) ersetzt.

Dank einer exakten Terminplanung und Baustellenkoordination durch unseren technischen Leiter, Adrian Kradolfer, ist es möglich, dass pro Küche resp. pro Bad jeweils nur fünf Tage Bauzeit notwendig sind, wodurch die Umbauarbeiten für die betroffenen MieterInnen erträglich sind.

Für die Gestaltung und Materialisierung der neuen Küchen/Bäder hat die B+U das Konzept weitergeführt, welches die Architekten Mirlo Urbano bei den beiden grösseren Umbauten zweier Häuser im letzten Jahr umgesetzt haben. Es wurde auf sorgfältige Materialisierung und ein zeitgemässes Erscheinungsbild geachtet: Helle Küchenzeilen kontrastieren mit dunklen Arbeitsflächen, alle Oberflächen sind robust und leicht zu reinigen. In den Bädern erzeugen hellgraue Wandplättli eine freundliche helle Atmosphäre. Die kleinformatischen Keramikbodenplatten im Karo-Muster schaffen ein optisches Highlight, orientieren sich aber gleichzeitig an der Bauzeit der Häuser.

Im 2016 wurden die ersten Küchen/Bäder erfolgreich erneuert. Die B+U ist mit dem Ergebnis zufrieden, die Termineinhaltung durch die Unternehmer hat mehrheitlich funktioniert und die Belastungen für die BewohnerInnen hielten sich in Grenzen. Aus dieser ersten Umbauetappe konnten Erfahrungen für die kommenden Etap-

pen gesammelt werden (2017: Röslihof, 2018: Obere Winterthurerstrasse). Ob Sie zu den (hoffentlich glücklichen) MieterInnen gehören, welche im kommenden Jahr eine neue Küche oder ein neues Bad erhalten, entnehmen Sie dem Bauprogramm.

Sabine Herzog



Küche nach dem Umbau

Bau- und Sanierungsplanung 2017

Ersatzneubau untere Winterthurerstrasse

Abschluss Projektwettbewerb,
Start Vorprojekt (vorbehältlich GV-Entscheid), laufend

Erneuerung der Spielplätze und Anpassung an die aktuellen Sicherheitsnormen

Röslihof, Langmauer-/Scheuchzerstrasse, Milchbuckstrasse 82/84, Winterthurerstrasse 89/91,
Frühling 2017

Scheuchzerstrasse 186/198

Umgestaltung der Vorgartenbereiche, Frühling 2017

Langmauerstrasse 30

Erdgeschoss bis 3. Obergeschoss links, 27.2. - 13.03.2017
Erdgeschoss bis 3. Obergeschoss rechts, 13. - 27.03.2017
Erneuerung von Küche und Bad

Röslistrasse 29

Erdgeschoss bis 3. Obergeschoss rechts, 17. - 31.07.2017
Erneuerung von Küche und Bad

Riedlistrasse 35

Erdgeschoss bis 3. Obergeschoss links, 09. - 23.10.2017
Erdgeschoss bis 3. Obergeschoss rechts, 23.10 - 06.11.2017
Erneuerung von Küche und Bad

Betroffene Bewohnerinnen und Bewohner werden über konkrete Vorhaben direkt informiert.

Öffentliche Jurierung der Wettbewerbsbeiträge

Am 20. Januar und am 10. Februar 2017 findet die Jurierung der Wettbewerbsbeiträge für den Ersatzneubau an der unteren Winterthurerstrasse statt. Britta Bökenkamp schreibt, warum sich ein Besuch für Sie lohnt.

Die Auswahl des Projekts für den Neubau an der unteren Winterthurerstrasse rückt näher. Sie sind herzlich eingeladen als Zuhörer daran teilzunehmen und sich einen Eindruck davon zu verschaffen, wie der Prozess abläuft und welche Fragen diskutiert werden. Ich möchte Ihnen an dieser Stelle einen kurzen Überblick verschaffen, was Sie bei einem Besuch erwartet.

Zu Beginn des ersten der beiden Jurytage werden sich die Juroren zunächst einmal einen Überblick über die abgegebenen Projekte und die Ergebnisse der Vorprüfung verschaffen. Dann folgt die Knochenarbeit. Denn die Jurymitglieder müssen die Projekte genau verstehen, um sie beurteilen zu können. Dafür werden kleine Gruppen gebildet, auf welche die Projekte aufgeteilt werden. Die Gruppen schauen ihre Projekte intensiv an und stellen sie anschliessend dem ganzen Plenum wertungsfrei vor. Darauf folgt bereits ein erster Wertungsrundgang, an dem die Qualität der Projekte diskutiert und bestimmt wird, welche eine Runde weiterkommen sollen.

Zu Beginn des zweiten Tages wird die Auswahl des ersten Jurytages kontrolliert. Für den Jurybericht müssen die Fachpreisrichter Projektbeschreibungen verfassen, welche die Beurteilung der einzelnen Projekte wiedergibt. Diese werden häufig am Vormittag verlesen, damit alle mit dem Urteil einverstanden sind.

Dann geht es ums Ganze. In mehreren Wertungsrunden, in denen intensiv diskutiert wird, wird das Feld der verbliebenen Projekte weiter eingegrenzt bis schliesslich Konsens über den besten Vorschlag vorliegt. Unser Neubauprojekt!

Kein Wettbewerbsprojekt ist bereits perfekt. Darum formuliert die Jury Empfehlungen für die weitere Bearbeitung. Diese enthalten Hinweise, was zu verbessern ist und in welche Richtung die Projekte weiterentwickelt werden sollen. Ganz zum Schluss wird das Geheimnis um die Verfasser der Projekte gelüftet. Dann wissen wir, welches Architekturbüro uns voraussichtlich über die nächsten Jahre begleiten wird.

Sie sehen, das Programm an diesen beiden Tagen ist sehr dicht. Für den Fall, dass sich die Jury am Ende der zwei Tage noch auf kein Siegerprojekt einigen konnte, ist als Reserve-Halbtage der 16. März bestimmt. Wir hoffen aber, dass bereits am Ende des zweiten Tages das Siegerprojekt feststeht.

Die konkrete Einladung mit dem genauen Ablauf der Tage werden wir Ihnen im Januar zustellen.

Britta Bökenkamp

Workshop Spielplatzgestaltung

Im November wurde anlässlich eines Auftakt-Workshops der partizipative Prozess Spielplatzgestaltung BGO gestartet. Am Schluss des engagierten Abends mit vielen Ideen war die Motivation, den nächsten Schritt anzugehen, förmlich greifbar.

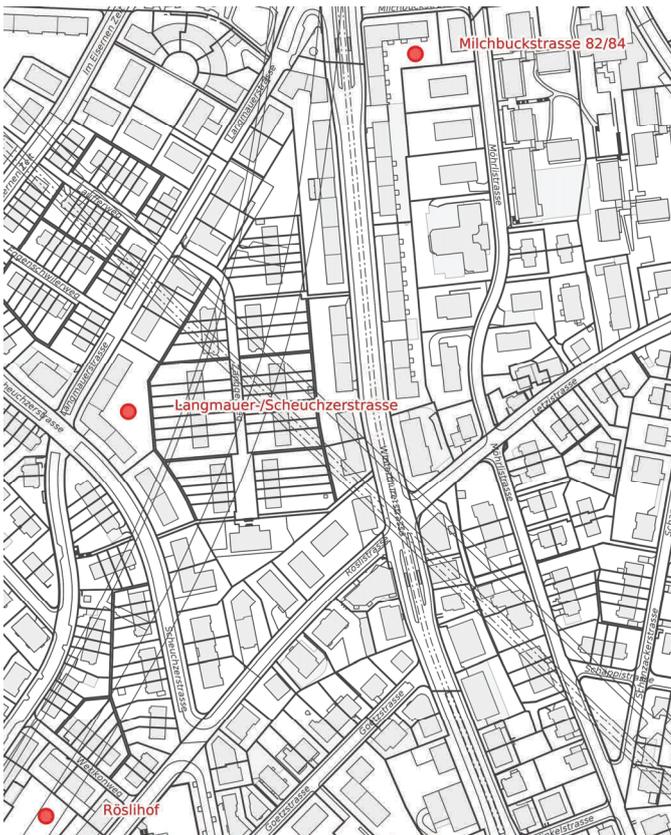
Wie bereits früher angekündigt, müssen die meisten unserer Spielplätze erneuert bzw. ersetzt werden. Hauptgrund dafür sind verschärfte gesetzliche Normen für öffentlich zugängliche Spielplätze. Es besteht keine Gefährdung bei der Benutzung. Vielmehr stellt sich der BGO ein ver-

sicherungstechnisches Problem. Aber es besteht Handlungsbedarf.

Die ursprüngliche Idee war es, den partizipativen Prozess zur Neugestaltung der Spielplätze von der neuen Stelle für Kultur und Soziales begleiten zu lassen. Da dies nicht geklappt hat, haben sich

die Kommissionen Vermietung + Soziales und Bau + Unterhalt zusammengetan. Wir haben die Anwohner der betroffenen Spielplätze Röslihof, Langmauer-/Scheuchzerstrasse und Milchbuckstrasse eingeladen, um mit ihnen ein gemeinsames Vorgehen für die Umsetzung zu finden.

Der Andrang am ersten Abend war nicht riesig. Das Engagement der anwesenden Personen dafür umso grösser! Und da Benutzer aller drei Spielplätze anwesend waren, war die Besetzung geradezu ideal.



Sabine Herzog erläuterte zunächst die Ausgangslage und das Ziel des Projekts. Sie machte deutlich, dass es im Projekt ein wichtiges Anliegen ist, die Bedürfnisse verschiedener Nutzergruppen mit einzubeziehen. Sie umriss auch die Rahmenbedingungen. So sollen die Standorte in etwa bestehen bleiben und die Spielgeräte robust und nachhaltig sein. Die Umsetzung ist für Frühjahr/Sommer 2017 geplant. Planung und Prozess müssen sich folglich an diesen Zeitrahmen halten.

Die Idee ist, dass sich je Siedlung eine Gruppe zusammenfindet, um die Interessen der Siedlung abzuholen, zu diskutieren und zu konkretisieren. Sie bestimmen Ansprechpersonen, mit denen in einer Sitzung im Januar das Konzept weiter konkretisiert wird. In Zusammenarbeit mit einem Un-

ternehmer wird das Projekt dann weiter ausgearbeitet und ca. im März wieder präsentiert.

Dann waren die Genossenschafter an der Reihe. Im Nu waren die vorbereiteten Plakate mit Gedanken, was verbessert werden könnte, welche Spielgeräte lässig wären oder was unbedingt erhalten bleiben sollte, gefüllt. Die Ideen reichen von Vogelnechtschaukeln, über im Boden eingelassene Trampoline, bis hin zu Wasserspielbecken. Der Rahmen der klassischen Spielplatzgestaltung war schnell gesprengt. Es wurde ange-regt, naturnahe Bereiche zu schaffen, die beispielsweise Igel-n Unterschlupf bieten können. Die von allen gerne genutzten flexiblen Tische könnten ergänzt werden durch handliche Baumscheiben als multifunktionale Sitz- und Spielgeräte. Trotz der zahlreichen Ideen war immer zu spüren, dass alle das Wünschbare vom Machbaren unterscheiden können.

Der Abend endete hochmotiviert beim kleinen Apéro, an dem bereits Termin vereinbart und Strategien zum Einbezug weiterer Bewohner entwickelt wurden. Alle Anwesenden verstehen sich quasi als Initiatoren und Botschafter und wollen weitere Interessierte für das Projekt gewinnen. In welcher Form sich die einzelnen Spielplatzgruppen organisieren, bleibt ihnen überlassen.

Wir bedanken uns nochmals ganz herzlich bei den engagierten Teilnehmenden für den tollen Abend! Wir sind gespannt, welche Ideen und Konzepte uns im Januar vorgestellt werden.

Britta Bökenkamp



Willkommen Jorge!

Bereits seit einigen Jahren bilden wir in Zusammenarbeit mit dem Berufslehrverbund Zürich (bvz) Lernende aus. Für jeweils ein Lehrjahr ist die BGO verantwortlich für einen Lernenden, und so können auch wir als kleiner Betrieb einen Beitrag zur Ausbildung von jungen Menschen leisten. Als Nachfolger von Davide Di Paolo absolviert seit Sommer 2016 Jorge Miguel Freitas Pereira das zweite Lehrjahr zum Fachmann Betriebsunterhalt bei uns. Wir wünschen ihm eine spannende und lehrreiche Zeit in der BGO!

Esther Weber



Grundangebot für TV-Anschluss

Vermeiden Sie doppelte Anschlussgebühren

Die BGO stellt mit jeder Wohnung ein Grundangebot für TV- und Radioempfang zur Verfügung, das über die Mietnebenkosten abgerechnet wird. Seit Anfang Oktober macht jeder Wechsel zu einem alternativen TV- oder Kombi-Angebot dieses BGO Grundangebot überflüssig. Wenn Sie ein neues TV- oder Kombi-Angebot bestellen, müs-

sen Sie das bestehende BGO-Grundangebot kündigen, um eine doppelte Anschlussgebühr zu vermeiden. Dies gilt neu auch bei einem Wechsel innerhalb der Angebote von UPC (ehemals Cablecom).

Pikettdienst über Weihnachten

Über Weihnachten/Neujahr bleibt die Geschäftsstelle ab Samstag, 24. Dezember 2016, bis Montag, 2. Januar 2017, geschlossen. Ab Dienstag, 3. Januar 2017, ist die Geschäftsstelle wieder für Sie geöffnet.

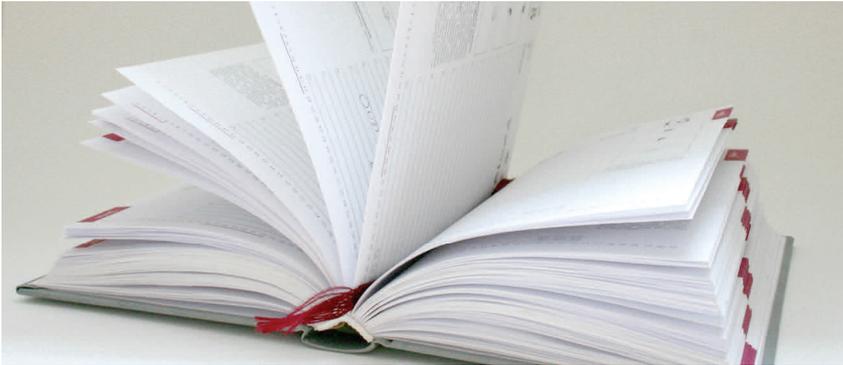
Für Reparatur-Notfälle ist wie jedes Jahr ein Pikettdienst eingerichtet. Über unsere Hauswart-Nummer 044 368 20 77 erhalten Sie die nötigen Informationen. Falls Ihr Anruf nicht persönlich entgegengenommen werden kann, hinterlassen Sie bitte eine Nachricht. Wir werden so rasch als möglich reagieren.

Bei Heizungsstörungen erfolgt kein Rückruf, da in der Regel mehrere Anrufe eingehen. Wir wünschen Ihnen eine schöne Winterzeit.

Die Geschäftsstelle



BGO-AGENDA



BGO-Weihnachtsapéro mit Samichlaus

Donnerstag, 8. Dezember 2016

im Gemeinschaftsraum, Details entnehmen Sie dem beige-
legten Flyer.

Öffentliche Jurierung der Wettbe- werbsprojekte für den Ersatzneubau

Freitag, 20. Januar 2017, 1. Jurytag

Freitag, 10. Februar 2017, 2. Jurytag

Donnerstag, 16. März 2017, Ersatz-(Halb)
tag

Präsentation Architekturwettbewerb Er- satzneubau untere Winterthurerstrasse

Samstag, 25. März 2017

Generalversammlung 2017

Dienstag, 13. Juni 2017

im Kirchgemeindehaus Oberstrass

Adress- und Telefonliste

BGO-Schalterstunden

Montag bis Donnerstag, 9.00 Uhr bis 11.00 Uhr
(übrige Zeit nach Vereinbarung) Telefon 044 368 20 70

Hauswartzdienst

Montag bis Freitag von 8.00 Uhr bis 9.00 Uhr
Telefon 044 368 20 77 (Werkstatt)

Notfälle/Pikettdienst

Ausserhalb der Geschäftszeiten erhalten Sie Hilfe von 06.00
Uhr bis 20.00 Uhr unter der Telefonnummer 044 368 20 77

Katzen-Hotline

Kathrin Hillewerth/Daniel Meyer
Telefon 044 363 63 51, kathrin@hillewerth.ch

Vorstand

Dähler Silvia

Präsidentin
Geschäftsführender Ausschuss
s.daehler@bgoberstrass.ch

Ninck Mathias

Vizepräsident
Geschäftsführender Ausschuss
Steuerungsgruppe Neubau
m.ninck@bgoberstrass.ch

Böekenkamp Britta

Bau und Unterhalt
Steuerungsgruppe Neubau
b.boekenkamp@bgoberstrass.ch

Herzog Sabine

Bau und Unterhalt
Steuerungsgruppe Neubau
s.herzog@bgoberstrass.ch

Indino Marcello

Vermietung und Soziales
m.indino@bgoberstrass.ch

Landolt Beatrice

Kommunikation
Steuerungsgruppe Neubau
b.landolt@bgoberstrass.ch

Ochsner Patrick

Vermietung und Soziales
Steuerungsgruppe Neubau
p.ochsner@bgoberstrass.ch

Steiner Christoph

Kommunikation
c.steiner@bgoberstrass.ch

Widmer Barbara

Kommunikation
b.widmer@bgoberstrass.ch



BAUGENOSSENSCHAFT
OBERSTRASS

Winterthurerstrasse 123
CH-8006 Zürich
Telefon 044 368 20 70
www.bgoberstrass.ch
info@bgoberstrass.ch