

208.004

Instandsetzung Thalwiesen, Thalwiesenstrasse 18-28, 8302 Kloten

Zusammenfassung der 2. Mieterversammlung

Hotel Allegra Logde, Kloten, vom Donnerstag, 14. Dezember 2023

Jorge Garcia, Leiter Bewirtschaftung

Jorge Garcia begrüsst die Anwesenden im Namen der bahoge und dem ganzen Projektteam. Das Ziel der Veranstaltung ist es, den Bewohnerinnen und Bewohnern die geplanten Erneuerungen in Erinnerung zu rufen und im Detail über die bevorstehende Bauzeit zu informieren. Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass der Schwerpunkt dieser 2. Mieterversammlung auf dem Bauablauf und den damit zusammenhängenden Fragen liegt.

Traktanden

1. Einleitung & Vorstellung Projektbeteiligte, Referenten und Teilnehmer:innen
2. Replik zu Mieterschreiben (Gemeinschaftsraum, Fenster)
3. Instandsetzungsmassnahmen an Gebäuden und Umgebung
4. Themen Bauarbeiten
 - 4.1 Bauinstallation
 - 4.2 Umbauperimeter
 - 4.3 Bauablauf
 - 4.4 Allgemeine Informationen
5. Mieterrundschreiben
6. Fragen zu Instandsetzungsmassnahmen
7. Weitere Fragen
8. Schlussworte und Verabschiedung

1. Informationen zu den Instandstellungsarbeiten

Die vorliegende Dokumentation enthält die anlässlich der Mieterversammlung vom 14. Dezember 2023 kommunizierten Inhalte in schriftlicher Form. Sie dient als Zusammenfassung der Veranstaltung und umfasst Kurzbeschreibungen, Pläne, das Ablaufprogramm sowie weitere Hinweise zu den Instandstellungsarbeiten. Der Inhalt gibt den aktuellen Kenntnisstand wieder, Änderungen bleiben vorbehalten.

Projektbeteiligte und Referenten

- Bruna Campanello, Präsidentin bahoge
- Kaspar Bütikofer, Vorstandsmitglied bahoge
- Marco Stella, Geschäftsführung bahoge
- Jorge Garcia, Leiter Bewirtschaftung bahoge
- Ben Hendriksen, Projektleiter Bau bahoge
- Jose Lima, Hauswart bahoge Siedlung Thalwiesen
- Jay Renée Thalmann, Ressegatti Thalmann Architektinnen ETH FH
- Lisa Höing, Ressegatti Thalmann Architektinnen ETH FH
- Lars Brändli, Bauleiter Hotz Partner AG SIA

Teilnehmer:innen

Bewohner:innen der Siedlung Thalwiesen
Siedlungskommission der Siedlung Thalwiesen
Hanspeter Bächtold (Siedlungsvertretung)

2. Replik zum Mieterschreiben

Bruna Campanello, Präsidentin bahoge

Im Schreiben vom 8. Dezember 2023 von Hanspeter Bächtold im Namen der Genossenschafter:innen und der Siedlungskommission, wurden die Massnahmen Fenstervergrösserung und Schattengarten des Gemeinschaftsraums als nicht erwünscht abgelehnt.

Die Präsidentin weist darauf hin, dass die Anliegen der Mieterschaft bei der bahoge ernstgenommen und geprüft werden. Verschiedene Hinweise sind während des Planungsprozesses aufgenommen worden (zum Beispiel der Ersatz des Weihnachtsbaums mit neuem Standort, die neue Fensterteilung für einfacheres Lüften und einfachere Handhabung, die Erhöhung der Einbruchsicherheit bei Rollläden und Fenstern im EG, das Farbkonzept in den Balkonbereichen (nicht zu dunkel)).

Die mit dem jetzigen Schreiben vorgebrachten Themen sind nicht neu. Bereits vor rund einem Jahr (am 11. Januar 2023) hat die vollständige Baukommission unter Begleitung des Vorstandsgöttis Kaspar Bütikofer, des Geschäftsführers und des Projektleiters genau wegen diesen zwei Themen die Siko besucht, ihre Argumente angehört und die Überlegungen des Vorstands dargelegt. Aus Sicht des Vorstands sind seither keine massgeblichen neuen Erkenntnisse oder Argumente dazugekommen.

Konkret geht es bei den zwei Themen um Folgendes:

Gemeinschaftsraum: Die bahoge hat in ihrer übergeordneten Strategie festgelegt, dass die Gemeinschaftsräume aufgrund ihrer zentralen Bedeutung für das Gemeinschaftsleben unter Berücksichtigung der gegebenen Möglichkeiten vor Ort hinsichtlich Aufenthaltsqualität und Nutzungsvielfalt verbessert werden sollen. Die Massnahmen richten sich dabei nicht nach der bisherigen Nutzung durch die aktuelle Mieterschaft, sondern orientieren sich am künftigen Nutzungspotential (auch für spätere Bewohner:innen der Siedlung).

Die Planer präsentierten einen redimensionierten Aussenbereich mit einer bepflanzten Böschung und einer verkleinerten Verbindungstreppe. So soll der Aussenbereich nicht zum dauernden Aufenthalt animieren, aber dennoch die angestrebte Aufwertung des Innenraums ermöglichen.

Fenster: Beim Fensterentscheid handelt es sich um eine rein bauliche Massnahme, die mit dem Gemeinschaftsleben (auf welchem der Fokus bei den Mitwirkungsmöglichkeiten liegt) nichts zu tun hat. Eine generelle Mitbestimmungsmöglichkeit zu baulichen Fragen oder Materialität der Gebäude und Wohnungen ist nicht vorgesehen, denn die Entscheide richten sich nicht nach den Wünschen der aktuellen Mietparteien, sondern werden im Sinne einer langfristigen Bau-, Vermietungs- und Bewirtschaftungsstrategie durch die Baukommission des Vorstands festgelegt. Die Gründe für die Fenster-Vergrösserungen wurden im Fragenkatalog der ersten Mieterversammlung dargelegt. Der Vorstand hält an seinen Entscheiden in den zwei Punkten fest und ist nach wie vor davon überzeugt, dass die Massnahmen richtig sind. Der Vorstand ist zuversichtlich, dass die Änderungen auch denjenigen noch Freude bereiten werden, welche die Massnahmen heute kritisch beurteilen.

3. Instandsetzungsmassnahmen an Gebäuden und Umgebung

Jay Renée Thalmann, Ressegatti Thalmann Architektinnen ETH FH

Die Architektin rekapituliert die bereits in der ersten Mieterversammlung vorgestellten Massnahmen. Im Überblick beinhalten die Instandsetzungsmassnahmen die folgenden Bereiche:

- Einstellhalle
- Untergeschoss
- Treppenhäuser
- Wohnungen
- Gebäudehülle inkl. Dach
- Gemeinschaftsraum
- Umgebung (Garten, Pergola)
- Farb- und Materialkonzept

Die an der Mieterversammlung gezeigten Pläne finden sich im Anhang.

4. Themen Bauarbeiten

Lars Brändli, Bauleiter Hotz Partner AG SIA

4.1 Bauinstallation

4.2 Umbauperimeter

- Gebäude
- Umgebung

4.3 Bauablauf

- Terminprogramm
- Detailterminprogramme

4.4 Allgemeine Informationen

- Freihaltezonen
- Arbeitszeiten
- Schlüsselübergabe, Wohnungszutritt
- Verhalten seitens Unternehmer
- Verhalten seitens Mieter
- Sicherheit und Haftung
- Abschluss der Arbeiten

Die an der Mieterversammlung gezeigten Pläne finden sich im Anhang.

4.1 Bauinstallation, Plan und Erläuterungen

Lagerplätze / Umschlagplätze: Diese müssen freigehalten werden während der Bauzeit.

Lagermöglichkeiten (Container) für Kellermöbel: der Standort ist jeweils im Innenhof.

Container Baumeister und Bauleitung: Lage an der Strasse, die Bauleitung ist nicht ständig anwesend.

Fragen oder Reklamationen: es ist die Telefonstunde zu beachten. In dringenden Fällen kann auf die Hauptnummer von Hotz Partner AG angerufen werden.

Gerüst: Achtung Kinder und Erwachsene, das Gerüst darf nicht betreten werden. Die Haftung für die Kinder liegt bei Eltern.

Parkplätze: Handwerker werden nur bei den Umschlagplätzen abladen, parkieren nur auf Blauen Zonen.

4.2 Umbauperimeter

Die Arbeiten werden in folgenden Bereichen erfolgen:

- Einstellhalle
- Keller, Wasch- und Trocknungsräume, Mehrzweck- und Bastelräume
- Treppenhäuser
- Wohnungen
- Gebäudehülle inkl. Dach
- Gemeinschaftsraum
- Haustechnik (Heizung, Sanitär)
- Umgebung (Garten, Pergola)

4.3 Bauablauf

Terminprogramm in der Übersicht

Dauer des gesamten Umbaus: 11. März 2024 - 13. Januar 2025

Detailterminprogramme

- | | |
|---------------------------|---|
| • Thalwiesenstrasse 24-28 | 10. April - 30. Juli 2024 |
| • Thalwiesenstrasse 18-22 | 17. Mai - 4. September 2024 |
| • Garage | 22. April - 6. Juni 2024 |
| • Gemeinschaftsraum | 11. März - 15. April und 16. Juli - 22. August 2024 |
| • Pergola | 24. Juli - 22. Oktober 2024 |
| • Garten | 30. Juli - 14. November 2024 |
| • Abschluss | 11. November - 13. Januar 2025 |

Dauer Arbeiten pro Wohnung

- | | |
|-------------------|---|
| • Wohnung aussen: | 7 Tage (Demontage Rollläden, Sturzanpassungen) |
| • Wohnung innen: | 7-8 Tage (Fenster, Rollläden, Schreiner, Gipser, Maler, Elektro, Reinigung) |
| • Untergeschoss: | 4 Tage (Dämmung, Gipser, Maler, Fenster, Haustechnik) |

Dauer Arbeiten in Garage

- | | |
|-----------------------------|--|
| • Leitungsmontage: | 9 Tage in 3 Etappen |
| • Malerarbeiten: | 8 Tage am Stück (tagsüber gesperrt für Fahrzeuge, ab 18 Uhr verfügbar)
> aussen: neue Markierungen, diese brauchen 24 Std. Trocknungszeit |
| • Leitungsdämmung: | 6 Tage in 3 Etappen |
| • Elektroarbeiten, Rinne: | 5 Tage (wenig Einschränkungen) |
| • Wände, Garagentor, Türen: | 5 Tage (wenig Einschränkungen) |

Die für die Mieter relevanten Termine in den Wohnungen sind im Anhang beigelegt.

4.4 Allgemeine Informationen

Freihaltezeiten

- Aussenraum
- Wohnungen
- Untergeschoss
- Einstellhalle

Wichtige Informationen zu Freihaltezonen:

- In den oben erwähnten Bereichen sind sogenannte Freihaltezonen notwendig, damit die Unternehmer genügend Platz zum Arbeiten haben bzw. das Gerüst gestellt werden kann. Meist handelt es sich um einen Bereich von etwa 100-120 Zentimeter.
- Es ist wichtig, dass alles weggeräumt bzw. aus den rot gekennzeichneten Bereichen verschoben wird und der Zugang gewährleistet ist (grössere Anlieferungen).
- Die Räumung wird per individuellem Rundschreiben Anfangs März 2024 bekannt gegeben und ca. eine Woche vor dem Umbau nochmals angezeigt.
- Am Abend vorher (bis 17.00 Uhr) werden die Freihaltezonen von der Bauleitung kontrolliert.
- Das Material der betroffenen Keller kann in bereitstehende Container verschoben werden (sofern kein anderer Platz zur Verfügung steht) und anschliessend wieder zurück.
- Sofern nicht erledigt, müssen die Umzugsarbeiten seitens Unternehmer erledigt werden. Diese Kosten gehen zu Lasten des Mieters.
- Waschküchen, Trocknungsräume und Veloräume werden durch die Arbeiten auch tangiert werden. Die Arbeiten werden eine Woche im Voraus kommuniziert.

Arbeitszeiten

- Montag bis Freitag, 07.00-12.00 Uhr und 13.00-17.00 Uhr.
- Samstagarbeit gibt es nur, wenn notwendig aufgrund Baufortschritt.
- Es ist mit lärmintensiven Arbeiten zu rechnen.

Schlüsselübergabe, Wohnungszutritt

- Bei Abwesenheit: Bitte geben sie den Schlüssel bei der Bauleitung ab (gegen Schlüsselquittung) – die Verantwortung dafür liegt bei den Mieter:innen.
Falls Sie zum Beispiel eine Woche vor Ihrem Starttermin bereits in die Ferien verreisen und während den Arbeiten noch abwesend sind, bitten wir Sie, die Schlüsselübergabe und die Möbelverschiebungen vorher zu tätigen.
- Bei Anwesenheit: Einlass der Arbeiter und Arbeitsbeginn ist um 07.00 Uhr – die Verantwortung liegt bei den Mieter:innen.

Verhalten seitens Unternehmer

- Das Rauchen und Musikhören auf dem Areal und in den Wohnungen ist untersagt.
- Für die Unternehmer gibt es klar definierte Lagerplätze (Ausnahmen sind aber möglich).
- Der Strom darf nur von den Elektroprovisorien bezogen werden.

Verhalten seitens Mieter

- Bitte bringen Sie Verständnis auf für die Umbauarbeiten (Lärm und Staub ist unausweichlich).
- Freundlichkeit und Toleranz gegenüber Bauarbeitern zahlt sich aus und macht es für alle einfacher.
- Bei Fragen und Reklamationen: Telefonstunde (Dienstag und Donnerstag von 08.00– 09.00 Uhr).

Sicherheit und Haftung

- Ein Umbau birgt Gefahren. Eine gute Beaufsichtigung der Kinder ist darum wichtig.
- Das Betreten der Gerüste, Baracken ist nicht erlaubt. Ebenso die Benutzung von Geräten, Werkzeugen, Materialien, Farben etc. Die Haftung liegt bei den Eltern oder Personen selbst.
- Bitte Wertsachen ausser Haus aufbewahren (Bank / Safe) und einen allfälligen Diebstahl direkt der Polizei melden. Die Bahoge oder die Bauleitung können für Diebstähle nicht haftbar gemacht werden.
- Bei Elektroinstallationen sind Unterbrüche in der Stromversorgung möglich - für eventuelle Schäden kann auch hier keine Haftung übernommen werden.

Abschluss der Arbeiten

- Vor den Arbeiten wird die Wohnung auf Mängel begutachtet.
- Nach den Arbeiten wird die Wohnung erneut abgenommen.
- Die Mängel werden ins Mängelprotokoll aufgenommen und zeitnah behoben.

5. Mieterrundschreiben

Ben Hendriksen, Projektleiter Bau bahoge

Es erfolgt Anfang März 2024 ein Mieterrundschreiben vor Baubeginn mit folgendem Inhalt:

- Umfrage zu Erreichbarkeit, Wohnungszutritt, allfällige Umzugshilfe.
- Ausführungstermine betreffend Ihre Wohnung und die allgemeinen Bereiche.
- Die wichtigsten Ausführungstermine sind im Anhang dieser Zusammenfassung zu finden.
- Termin Entsorgungsaktion vor Baustart (8.-11. März 2024)
- Infos zum neuen Schliesssystem und Handsender Einstellhalle (Garagentor).

6. Fragen zu Instandsetzungsmassnahmen

Ben Hendriksen, Projektleiter Bau bahoge

Frage: Wann wird der definitive Terminplan pro Wohnung bekanntgegeben?

Die wichtigsten Termine sind im Anhang dieser Zusammenfassung dargestellt.

Eine detaillierte Aufstellung der Termine folgt erneut Anfang März 2024 mit dem Mieterrundschreiben.

Frage: Was wird in diesen 7-8 Tagen in einer Wohnung alles gemacht, kriegt man detaillierte Info?

In der Wohnung werden die Fenster und die Storen ersetzt, die Schreinerarbeiten ums Fenster herum ebenfalls. Es finden im Bereich der Fenster Gipser- und Malerarbeiten statt. Ebenso wird, wo noch nicht erfolgt, der Glasfaseranschluss installiert und die Anpassung TV- und Telefoninstallationen vorgenommen. Im Bad wird ein Warmwasserzähler installiert.

Wie oben bereits erwähnt, folgt eine detaillierte Aufstellung der Termine erneut Anfang März 2024 mit dem Mieterrundschreiben.

Frage: Wie wird gearbeitet im Haus, von oben nach unten oder umgekehrt?

Von oben nach unten, eine Hausnummer nach der anderen.

Frage: Wie sieht die Baustelle während den Schulsommerferien aus Juli/August 2024?

Während den Sommerferien finden folgende Arbeiten statt:

Haus 24-28, Arbeiten an der Fassade, Gemeinschaftsraum.

Haus 18-22, Arbeiten in Wohnungen, in UG, auf Dach.

Arbeiten in Umgebung, neue Pergola.

Frage: Wie wird die Umgebung anfangs Juli 24 aussehen, kann das Genossenschaftsfest durchgeführt werden?

Das Genossenschaftsfest (06.07.2024) kann dort stattfinden, wo keine Arbeiten ausgeführt werden.

Eine rechtzeitige Abstimmung mit der Bauleitung ist erwünscht.

Frage: Wann finden die Begehungen in den Wohnungen statt?

Am 17. und 18. Januar 2024. Auch die Gartensitzplätze der EG-Wohnungen werden dann angeschaut.

Frage: Sind die Mehrzweckräume im UG auch betroffen von der Freihaltezone?

Ja, siehe Plan im Anhang.

Frage: Weshalb werden in den Mehrzweckräumen nicht alle Wände isoliert?

Nur die Aussenwände müssen isoliert werden (da Teil des Dämmperimeters).
Bauphysikalisch ist dies sinnvoll und notwendig, da Heizungen nicht erlaubt sind in ungedämmten Räumen. Die Heizungen werden für die Gipsarbeiten demontiert und am Schluss wieder montiert (nur Mehrzweck- und Bastelräume).

Frage: Wie gross ist die Freihaltezone in den Bastelräumen?

Siehe Plan im Anhang (1.2m ab Wand).

Frage: Wieviel Vorlaufzeit haben die Mieter für die Räumung der Keller?

Eine frühzeitige Information ist vorgesehen, damit die Mieter genügend Zeit haben für die Räumung. Eine Zwischenlagerung von Möbeln und Material ist möglich in dafür vorgesehenen Containern. Konkret sind dafür eingerechnet: 3 Tage Ausräumen, 3 Tage Einräumen vor und nach dem Umbau Keller. In dem Zusammenhang ist eine Entsorgungsaktion vom 8.-11. März 2024 vorgesehen.

Frage: Wird die Wasserzuleitung im UG geändert?

Ja, die Wasserzuleitung wird ersetzt samt der zugehörigen Ringleitung (Rost-Vorkommen).

Frage: Wie wird mit Feuchtigkeitsproblemen/Schimmel in Waschküche (Haus 26) umgegangen?

Die Feuchtigkeitsprobleme sollten mit der neuen Innendämmung und einer korrekten Handhabe nicht mehr auftauchen. Lüften nach der Benutzung von Waschmaschine / Tumbler wird empfohlen.

Frage: Weshalb wird die Garagenrampe nicht saniert?

Die Ausfahrt sei eine grosse Gefahrenzone für Kinder und zudem sei die Neigung problematisch für tiefliegende Autos.

Es gibt verschiedene Meinungen bezüglich idealer Bepflanzung. Diese wird anlässlich einer Begehung angeschaut und optimiert (Termin: 17.-18. Januar 2024). Eine Korrektur der Rampenneigung ist nicht möglich aufgrund der geometrischen Verhältnisse.

Frage: Wie viele und wo werden Sitzbänke etc. platziert (Mitsprache erwünscht)?

Die Anzahl und die Positionen der Sitzbänke sind im Plan dargestellt. Eine Besprechung mit Interessierten wird organisiert (Info folgt).

Frage: Wird die neue Briefkastenanlage neu mit Kameras ausgestattet?

Nein, es wird keine Kameras geben.

Frage: Wo kann das Mobiliar und das Material auf den Gartensitzplätzen deponiert werden?

Es wird eine Begehung vor Ort stattfinden mit dem Landschaftsarchitekten, der Bauleitung, der bahoge. Es macht Sinn, wenn Sie am 17.-18. Januar 2024 dabei sind um die Details zu besprechen.

Frage: Können die vermieteten Aussen-PP immer benutzt werden?

Ja, bis auf den einen Tag wo die Parkplatzbeschriftung erneuert wird (24 Std. Trocknungszeit) – dieser Termin wird frühzeitig angekündigt.

Frage: In meinem Wohnzimmer gibt es Holzbalken an der Decke, muss ich diese selber entfernen?

Selber entfernen müssen sie diese nicht. Die Demontage und die Wiederinstandstellung (Gips, Maler) wäre sehr aufwändig. Wir streben die Demontage nicht an. Dieser Bereich wird an der Begehung vom 17.-18. Januar angeschaut (im Zusammenhang mit dem Fensterersatz).

Frage: Müssen die Mieter selber Abdeckmaterial für Möbel besorgen, oder kann es von der Baustelle besorgt werden?

Die Unternehmer werden am Boden ihr eigenes Abdeckmaterial auslegen (Floorliner). Um die Möbel abzudecken, kann eine Rolle Abdeckmaterial bei der Bauleitung bezogen werden. Bitte geben Sie bei der Mieterumfrage im März 2024 an, ob Sie Abdeckmaterial brauchen.

Frage: Wie ist die Reinigung organisiert, wer und wie oft wird gereinigt?

Die Unternehmer reinigen jeweils bei Arbeitsende im Sinne einer Grobreinigung. Nach Abschluss aller Arbeiten wird die Baureinigung die betroffenen Bereiche reinigen. Es wird nur eine Baureinigung sein und ist nicht mit einer Selbstreinigung zu vergleichen.

Frage: Weshalb wird nur ein Dach mit einer PV-Anlage installiert?

Aufgrund der damaligen Einspeisevergütung hätte sich mehr als ein Dach mit einer PV-Anlage nicht amortisiert. Die von der Anlage produzierte Energie wird zu 75% für den (zeitgleichen) eigenen Verbrauch genutzt. Ins Netz eingespeist wird nur die Energiemenge von 25%, die den Eigenverbrauch zum jeweiligen Zeitpunkt übersteigt (Überschuss).

Frage: Welche Vorteile bringt die PV-Anlage für die Bewohnerschaft?

Der Strom wird auf eine nachhaltige Art und Weise produziert. Die Installationskosten werden über den bahoge Erneuerungsfonds abgerechnet und nicht auf die Mietkosten umgewälzt. Der aktuelle Stromtarif kann bei der IBK eingesehen werden.

Frage: Wird die Stufe vom Wohnzimmer zum Gartensitzplatz behoben?

Nein, die Stufe bleibt bestehen. Der Eingriff, um diese Stufe zu beheben, wäre sehr aufwändig und würde weitere Massnahmen nach sich ziehen – diese wären unverhältnismässig hoch. Bei Bedarf werden die Platten gerichtet. Es findet am 17.-18. Januar 2024 eine Besichtigung der Gartensitzplätze statt.

Frage: Ist der neue Tischtennis-Tisch fix oder verschiebbar?

Dies muss noch abschliessend geprüft werden.

Frage: Werden die Hauseingänge auch mit einem neuem Schliesssystem ausgestattet?

Ja, es wird ein komplett neues Schliesssystem installiert. Es werden innen Panikdrücker montiert, damit man immer rauskommt. Die Hauseingangstüre ist offenbar über Sonnerie-Anlage. Ein Offenhalten der Türen ist nicht vorgesehen.

Frage: Wie viele Wohnungsschlüssel kriegt man neu?

5 Stück sind vorgesehen.

Frage: Weshalb wurden heute die Kosten und die Mietzinse nicht thematisiert?

Die Kosten und die damit zusammenhängenden Mietzinse bewegen sich nach wie vor im bereits kommunizierten Bereich.

Frage: Was gibt es für neue Storen?

Die Rollläden werden ersetzt, die Art bleibt die gleiche. Im EG werden die Rollläden hochstossicher ausgeführt. Es wird keine Rafflamellen geben.

Frage: Werden die Storen in den EG-Wohnungen mit einem höheren Sicherheitsschutz eingebaut?

Ja, die neuen Rollläden werden hochstossicher ausgeführt werden. Zusätzlich werden die Fenster im Erdgeschoss in der Einbruch- und Widerstandsklasse RC2 ausgeführt.

Frage: Wer hat entschieden, dass die Fenster vergrössert werden müssen?

Die Baukommission als Vertretung des Vorstandes.

Frage: Sind alle Vorhangschienen vom Fensterersatz betroffen?

Ja, es wird die gleiche Art Vorhangschiene montiert. Die Position bei den Fensterkastenverkleidungen wird aber ändern. Die Position der anderen Vorhangschienen bleibt gleich.

Frage: Müssen alle Fenster ausgemessen werden?

Ja, dafür ist nun der Termin vom 17.-18. Januar 2024 vorgesehen.

Frage: Werden die Fenster von innen oder von aussen ausgeschnitten?

Das Ausschneiden erfolgt von innen. Die Anlieferung wird auch von innen stattfinden.

Frage: Sind die Balkontüren in den EG-Wohnungen abschliessbar?

Ja, im Erdgeschoss wird es einen abschliessbaren Türgriff geben.

Frage: Sind die neuen Fenster subventionsberechtigt?

Ja, es gibt dafür Subventionen.

Frage: Haben die neuen Fenster eine Kippfunktion?

Nur im Erdgeschoss. Die bahoge setzt seit rund 10 Jahren keine Kippfenster mehr ein (ausser im Erdgeschoss) und macht damit gute Erfahrungen.

Frage: Die Nachströmung für den Dampfabzug ist ohne Kippfenster nicht mehr so einfach. Was tun?

Bei spürbarem Unterdruck kann es helfen, den Lüftungsflügel des Küchenfensters leicht zu öffnen, da der Dampfabzug viel nachströmende Luft braucht bei längerem Gebrauch.

Frage: Ich habe zwei Katzen und muss sie für den Fensterersatz jeweils in ein Schlafzimmer einsperren. Werden alle Zimmer gleichzeitig gemacht oder jeweils nur immer ein Fenster pro Zimmer?

Dies wird im Detail von der Bauleitung angeschaut, damit eine Lösung gefunden werden kann.

Frage: Werden die Hauseingänge neu gestrichen?

Ja, die neuen Fenster des Treppenhauses und die neuen Hauseingangstüren werden auch gestrichen.

Frage: Wird die Küche im Gemeinschaftsraum erneuert?

Ja, die Küche wird erneuert.

Frage: Bleibt der Geschirrspüler im Gemeinschaftsraum?

Ja, dieser wird in der neuen Küche eingebaut und kommt weiter zum Einsatz.

Frage: Hanspeter Bächtold fragt, ob es ihn noch als Siedlungsvertreter braucht?

Nein, seine Dienste als Siedlungsvertreter werden nicht mehr benötigt – die bahoge bedankt sich dafür.

7. Weitere Fragen

Jorge Garcia, Leiter Immobilienbewirtschaftung bahoge

Gerne möchten wir Sie bitten, allfällige Fragen an die Bewirtschaftung zu richten:

Selina Bacher

Bewirtschaftung Immobilien

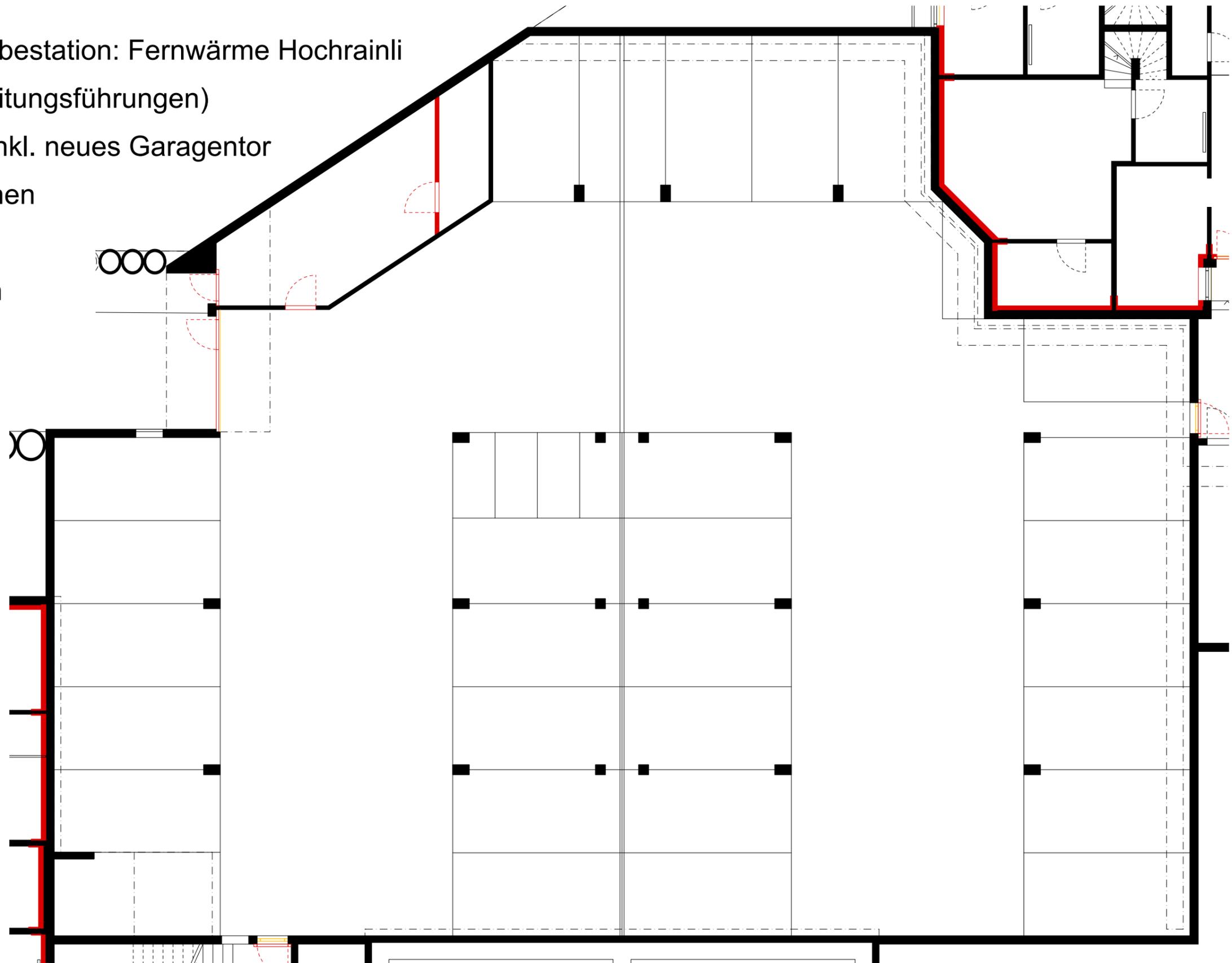
044 298 80 41

selina.bacher@bahoge.ch

Die bahoge bedankt sich für das rege Interesse und freut sich über das Engagement der Mieter.

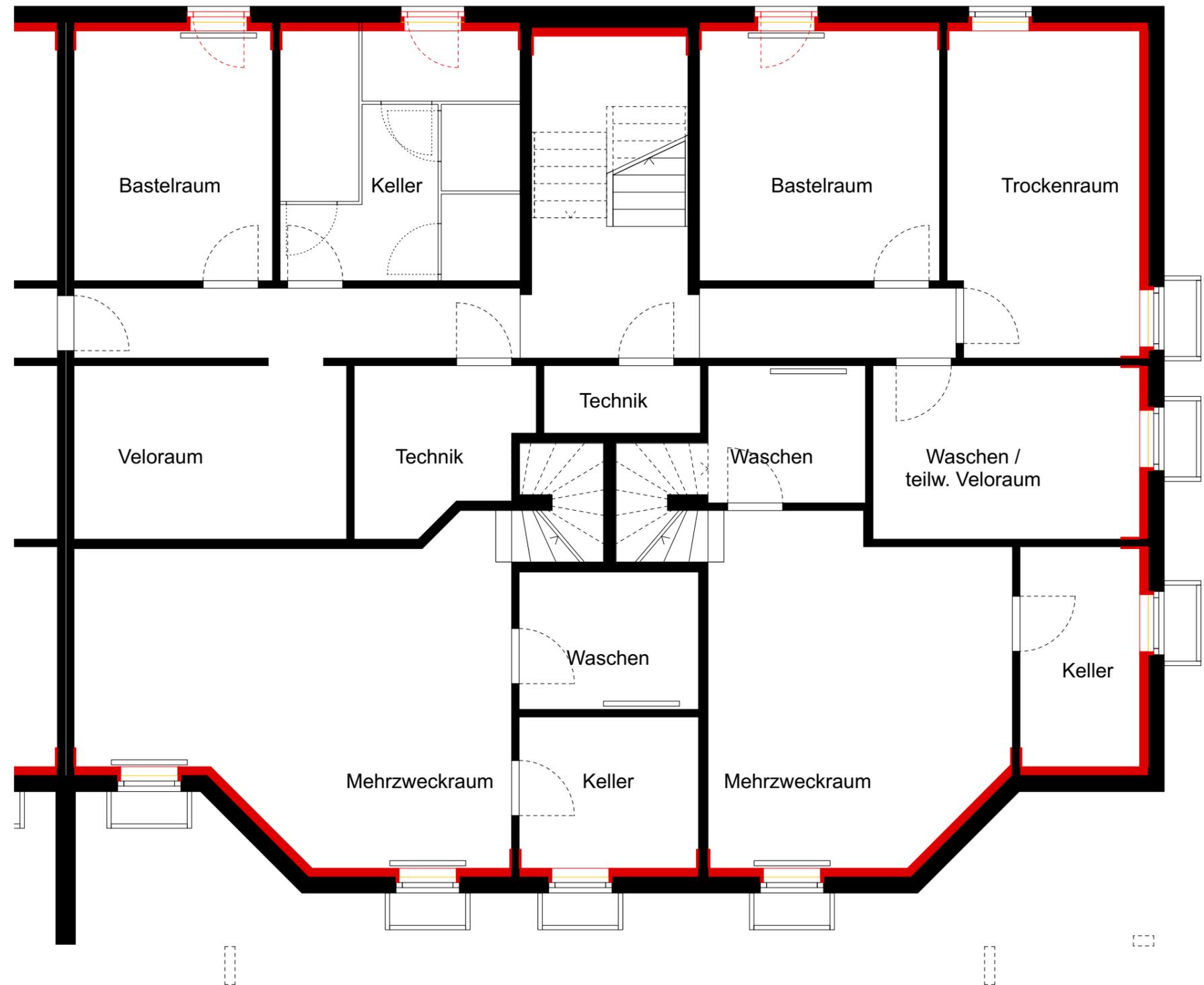
Massnahmen Einstellhalle

- Neue Übergabestation: Fernwärme Hochrainli
(inkl. neue Leitungsführungen)
- Neue Türen inkl. neues Garagentor
- E-Ladestationen
- Beleuchtung
- Malerarbeiten



Massnahmen Untergeschoss

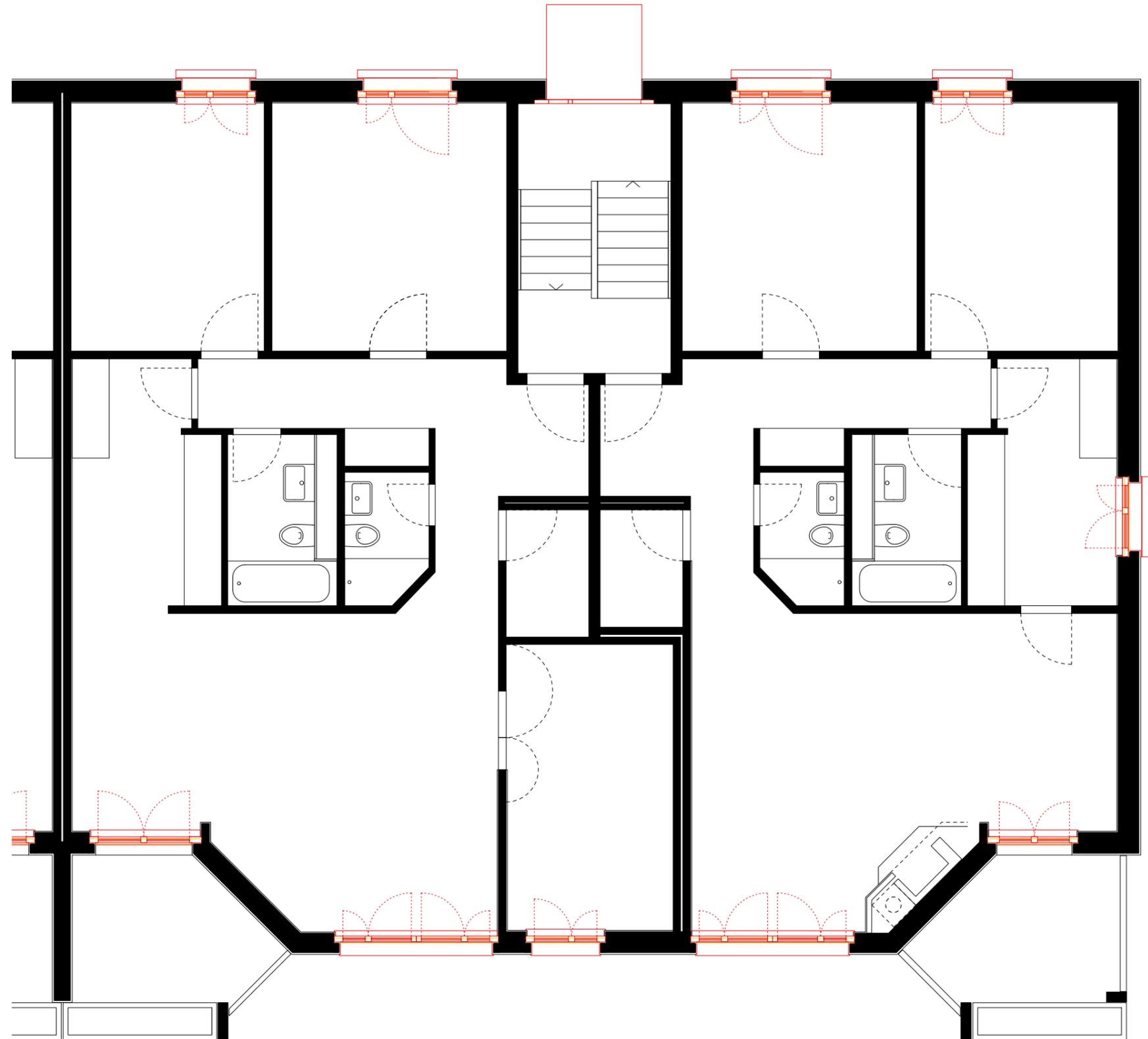
- Ersatz Haustechnik
- Innenliegende Wärmedämmung
- Ersatz Wasserzuleitung
- Partieller Fensterersatz
- Beleuchtung



Massnahmen Treppenhaus und Wohnungen

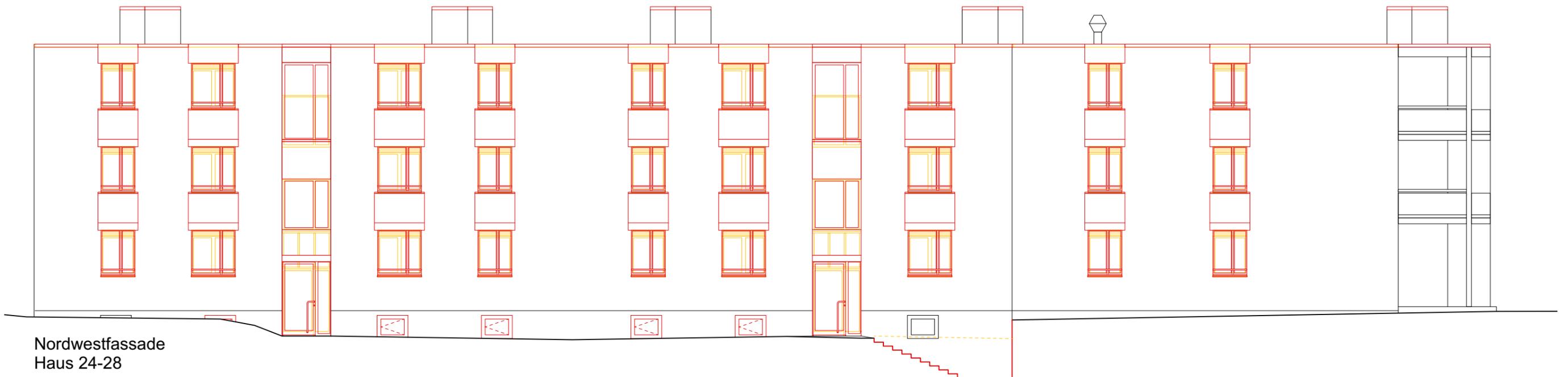
- Neue Fenster Treppenhaus
- Neues Vordach
- Anstrich Geländer
- Anstrich Türen
- Beleuchtung

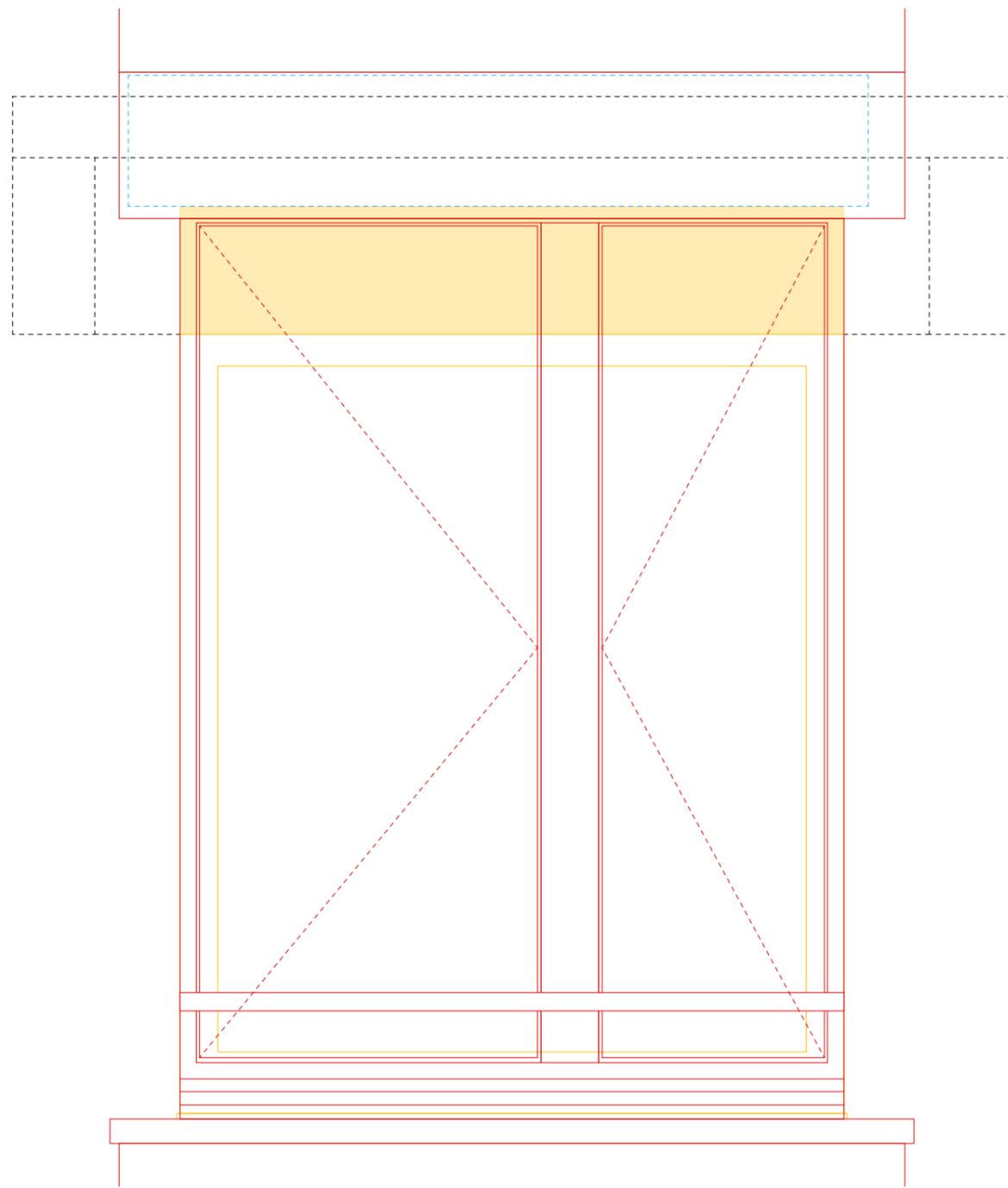
- Fensterersatz
inkl. Fenster- und Vorhangbretter
- Rollladenersatz
- z.T. Glasfaseranschluss
- Warmwasserzähler
- Anpassung TV- und Telefon
Installationen



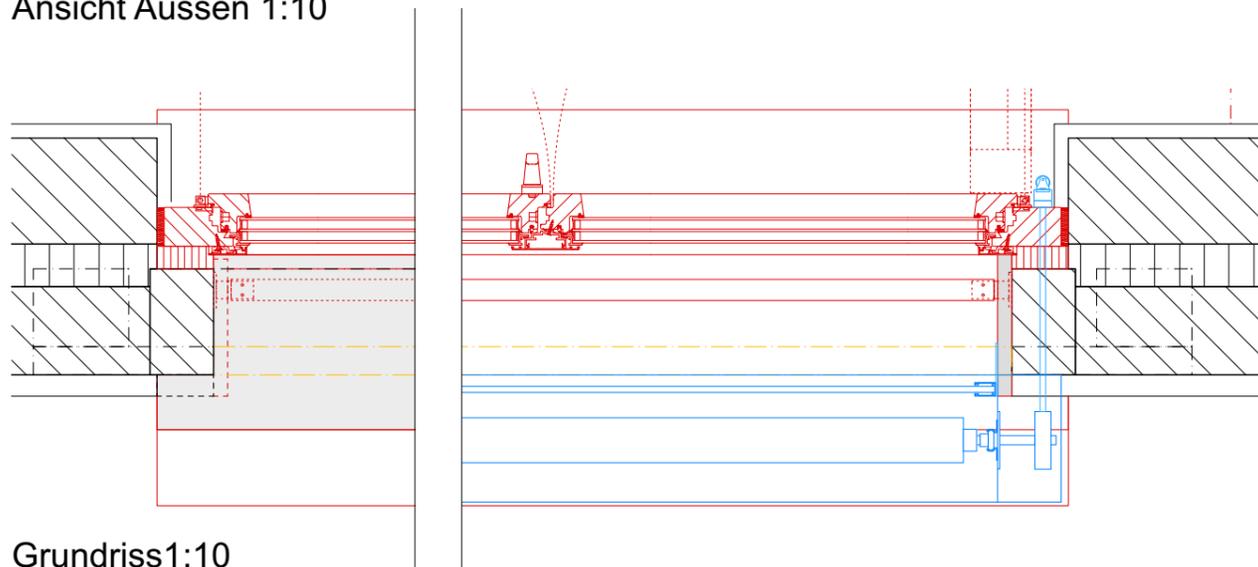
Gebäudehülle und Dach

- Fensterersatz und Metallbänder
- Neuer Anstrich
- PV-Anlage auf Haus 18-20 / Extensive Begrünung
- Neue Abdichtung

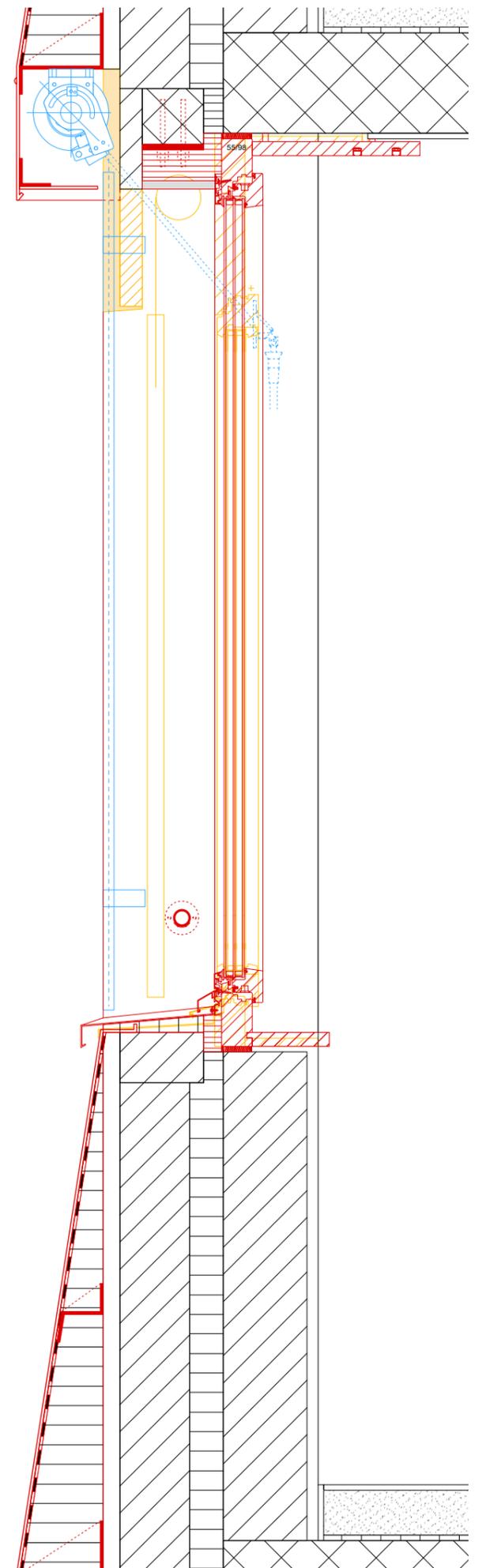




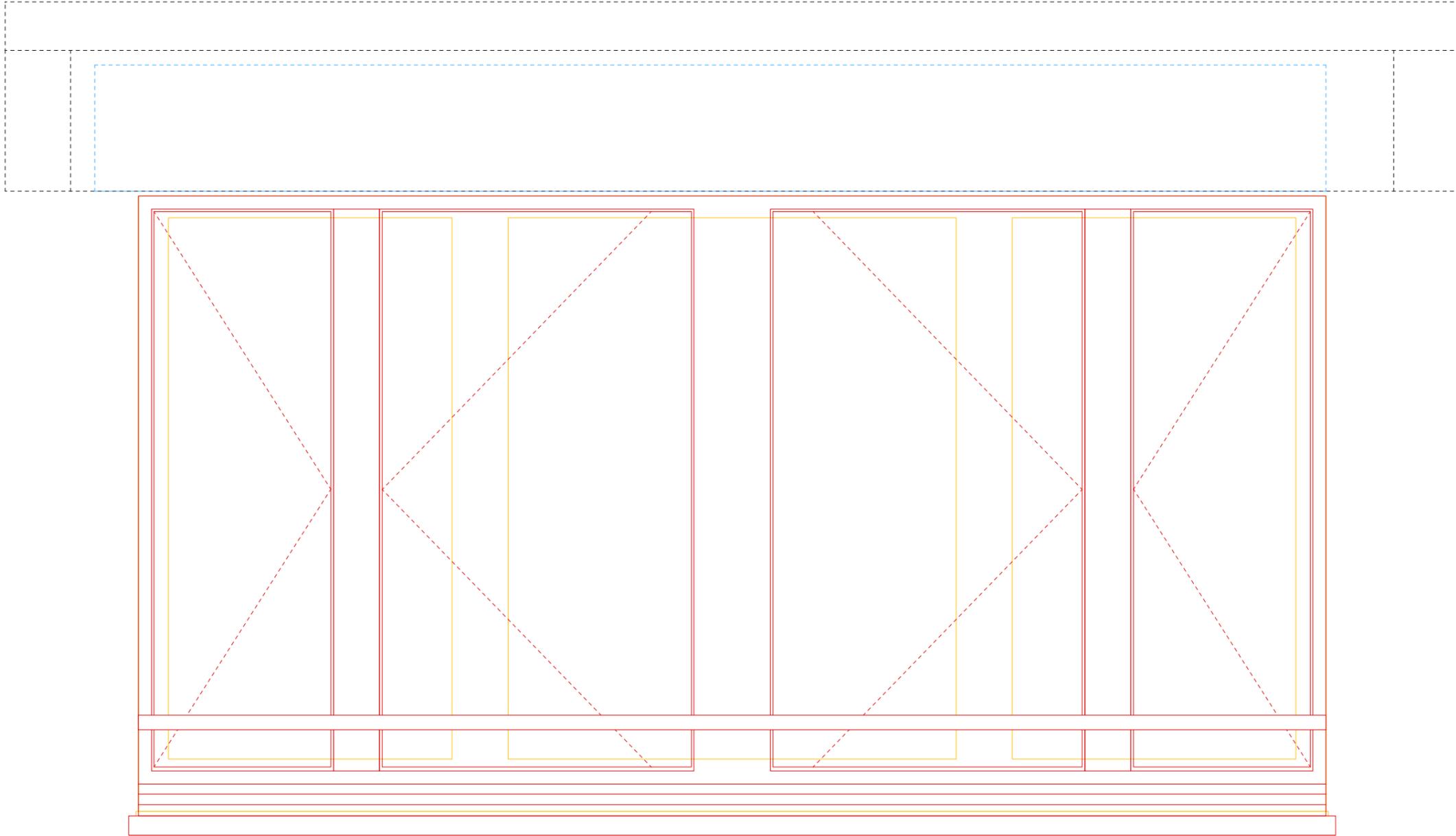
Ansicht Aussen 1:10



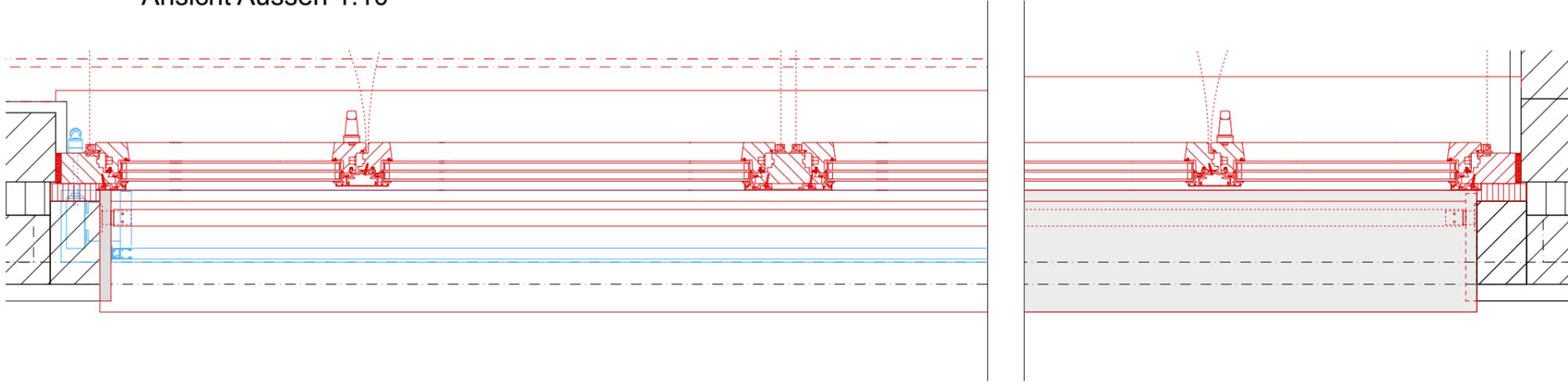
Grundriss 1:10



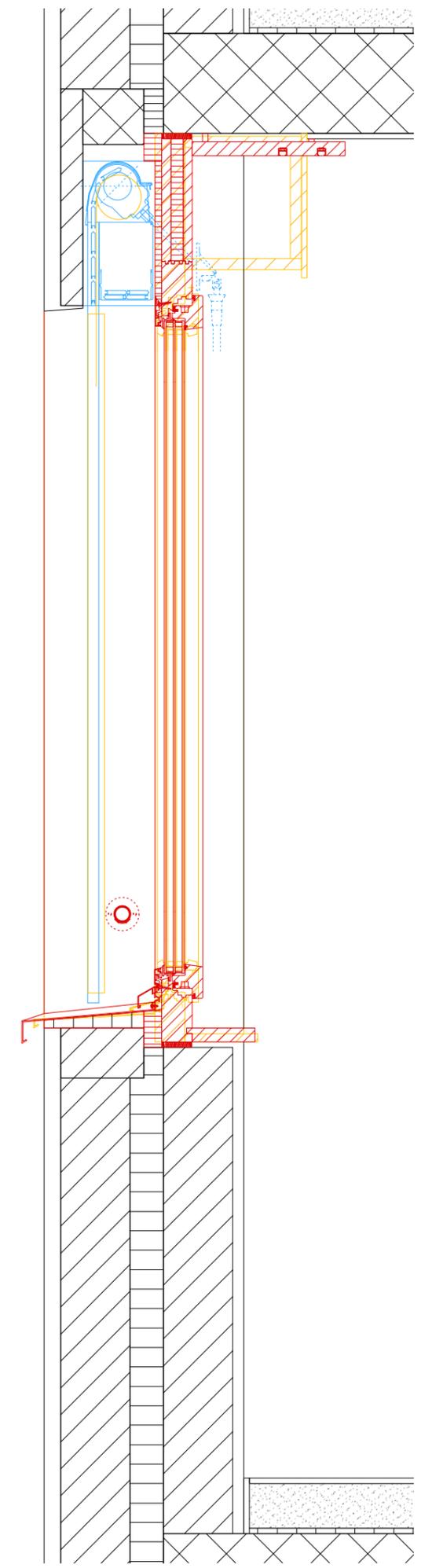
Schnitt 1:10



Ansicht Aussen 1:10



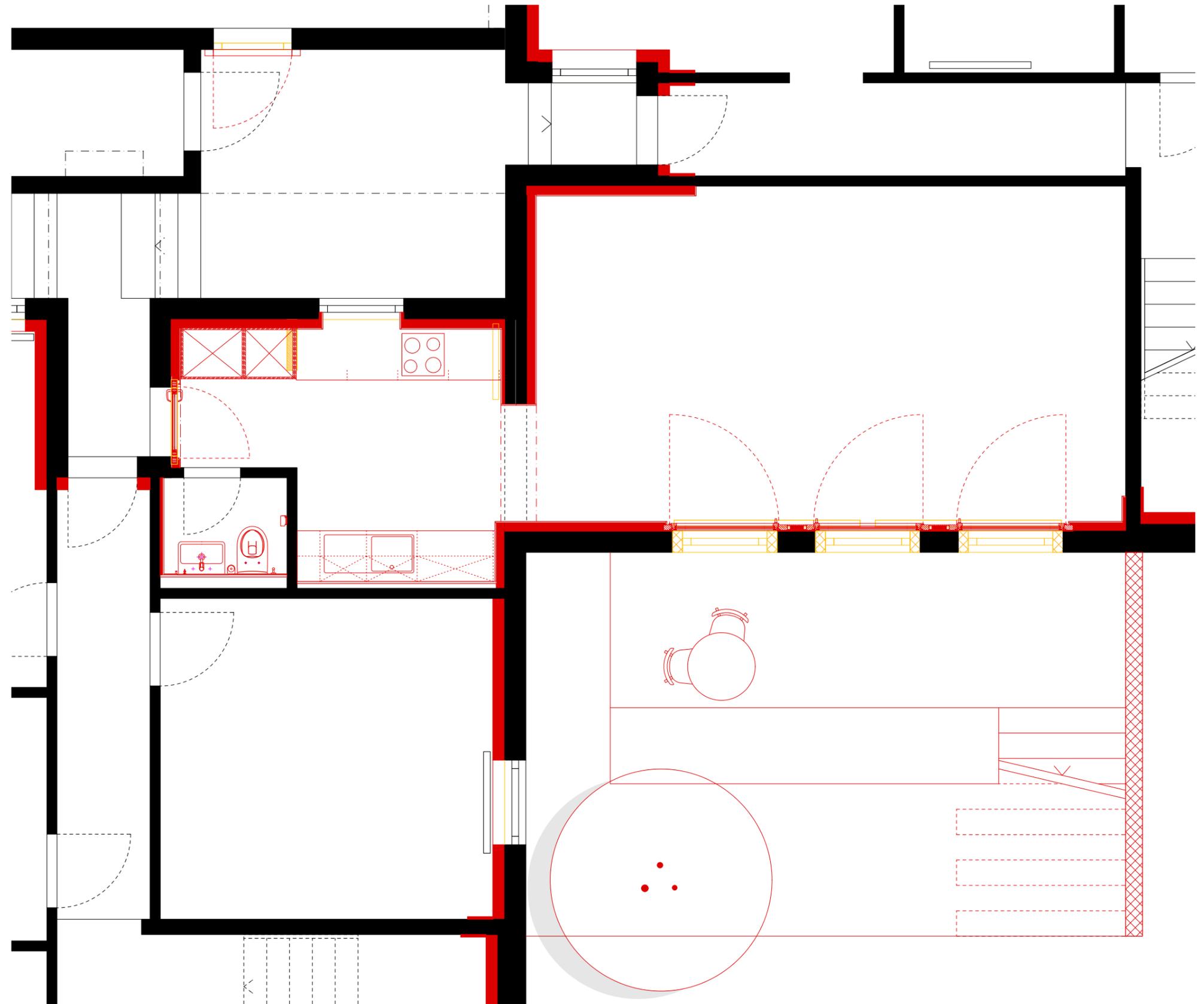
Grundriss 1:10



Schnitt 1:10

Gemeinschaftsraum

- Vergrößerung der Fenster
- Zugang zu Aussenbereich
- Ersatz Küche und Garderobe
- Neue Eingangstüre
- Dämmung Decke und Wände
- Neuer Bodenbelag
- Neues WC
- Malerarbeiten
- Ersatz Heizkörper



Umgebung



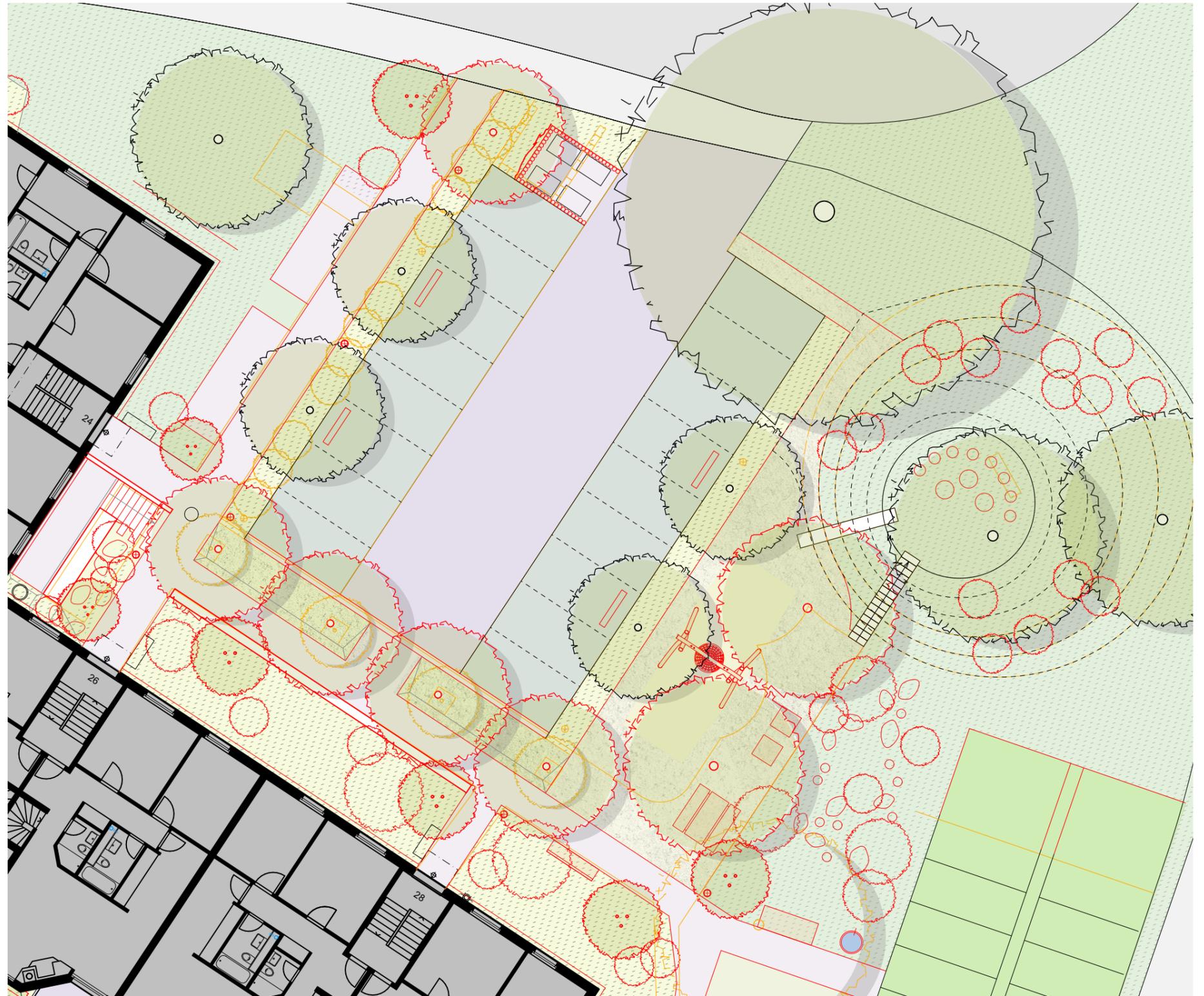
Südhof

- Neue Bepflanzung
- Ersatz der Bepflanzung bei Sitzplätzen
- Ersatz Pergola / Velounterstand
- Neuer Spielplatz
- Ersatz Briefkastenanlagen
- Neue Paketbox
- Neue Beleuchtung



Nordhof

- Neue Bepflanzung
- Ersatz der Bepflanzung
- Neuer Spielbereich
- Neue Beleuchtung
- Neue Sitzgelegenheiten
- Erweiterung Mietergärten
- Neue Wasserstelle
- Neuer Aussenbereich für den Gemeinschaftsraum

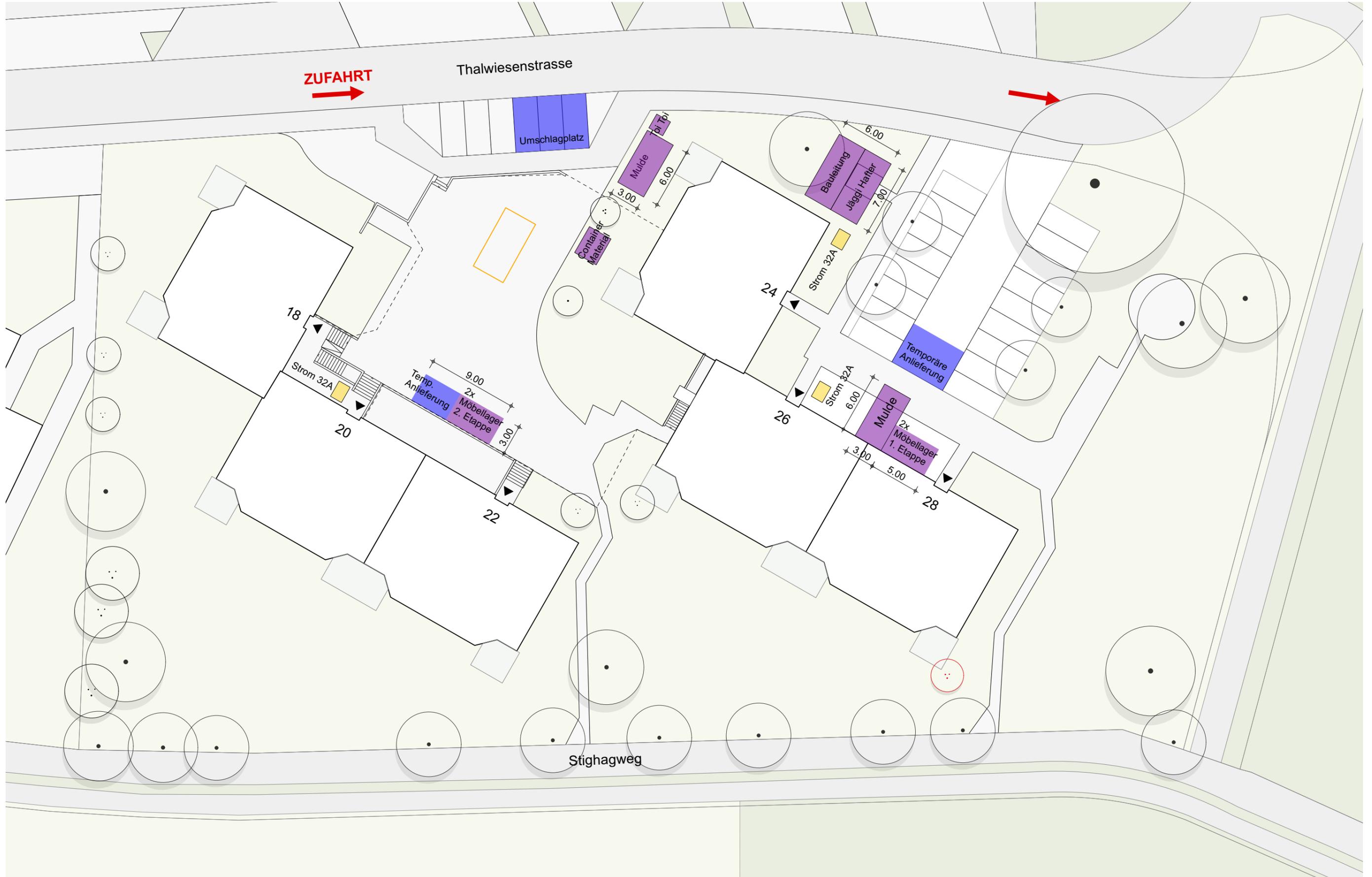


Westlicher Grünraum

- Neue Bepflanzung
- Ersatz der Bepflanzung bei Sitzplätzen
- Neue Beleuchtung
- Neu Outdoor Fitnessgeräte



Bauinstallationsplan



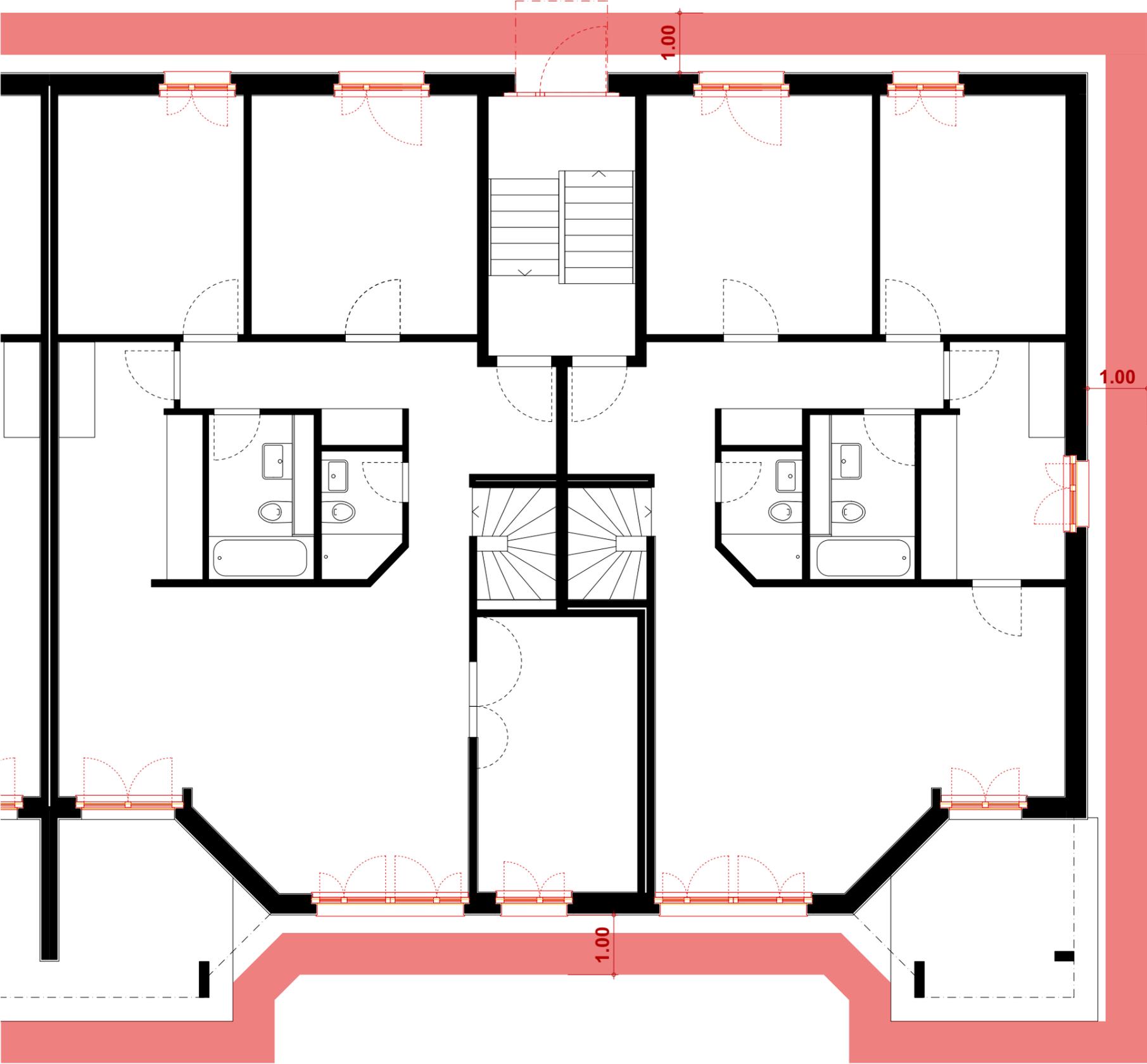
208 - Mieterspiegel und Bautermine, Siedlung Thalwiesen, 8302 Kloten

14.12.2023

Objekt	Bezeichnung	Tiefgarage PP	EG PP	Töff PP	Keller	Mieter	Startdatum Wohnung	Dauer	Keller	Dauer	Tiefgarage Leitungsmontage	Dauer	Tiefgarage Streichen	Dauer	Tiefgarage Leitungsdämmen	Dauer
Haus	Thalwiesenstrasse 24															
1	4.5 Zi-Whg 2. OG. rechts	1		605	Ja	Hbacha Adel	06.05.2024	7d	03.05.2024	4d			13.05.2024	8d		
2	3.5 Zi-Whg 2. OG. links		40 / 43			Matic Boban	07.05.2024	7d								
3	4.5 Zi-Whg 1. OG. rechts	13	38		Ja	Bilili Mustapha	08.05.2024	7d	03.05.2024	4d	25.04.2024	3d	13.05.2024	8d	23.05.2024	2d
4	3.5 Zi-Whg 1. OG. links	10	44	604		Castro Helder	13.05.2024	7d					13.05.2024	8d		
5	4.5 Zi-Whg EG rechts	24			Ja	Oeztuna Orhan	14.05.2024	8d			25.04.2024	3d	13.05.2024	8d	23.05.2024	2d
6	3.5 Zi-Whg EG links	30			Ja	Kühni Alfred	16.05.2024	8d			02.05.2024	3d	13.05.2024	8d	27.05.2024	2d
Haus	Thalwiesenstrasse 26															
7	4.5 Zi-Whg 2. OG. rechts	26			Ja	Lima José	21.05.2024	7d	15.05.2024	4d	02.05.2024	3d	13.05.2024	8d	27.05.2024	2d
8	3.5 Zi-Whg 2. OG. links	23				Hügli Ursula	22.05.2024	7d			25.04.2024	3d	13.05.2024	8d	23.05.2024	2d
9	4.5 Zi-Whg 1. OG. rechts	9			Ja	Knezevic Radisa	23.05.2024	7d	15.05.2024	4d			13.05.2024	8d		
10	3.5 Zi-Whg 1. OG. links	19	41			Minic Adam	24.05.2024	7d			22.04.2024	3d	13.05.2024	8d	21.05.2024	2d
11	4.5 Zi-Whg EG rechts				Ja	Götsch Regula	27.05.2024	8d								
12	3.5 Zi-Whg EG links	4 / 25	49		Ja	Bächtold Hanspeter	29.05.2024	8d			25.04.2024	3d	13.05.2024	8d	23.05.2024	2d
Haus	Thalwiesenstrasse 28															
13	4.5 Zi-Whg 2. OG. rechts		46 / 47 / 48	601	Ja	Vlaisavljevic Dragan	31.05.2024	7d	28.05.2024	4d						
14	3.5 Zi-Whg 2. OG. links		52		Ja	Mühlemann Brigitte	03.06.2024	7d	28.05.2024	4d						
15	4.5 Zi-Whg 1. OG. rechts	20			Ja	Halimi Lutfi	04.06.2024	7d	28.05.2024	4d	25.04.2024	3d	13.05.2024	8d	23.05.2024	2d
16	3.5 Zi-Whg 1. OG. links	2				El Arja Ibrahim	05.06.2024	7d					13.05.2024	8d		
17	4.5 Zi-Whg EG rechts				Ja	Bühi Ernst	06.06.2024	8d								
18	3.5 Zi-Whg EG links	27	50		Ja	Neeser Willi	10.06.2024	8d			02.05.2024	3d	13.05.2024	8d	27.05.2024	2d
37	Hauswartung	5 / 6 / 7 / 8	18		Ja	Hauswart					22.04.2024	3d	13.05.2024	8d	21.05.2024	2d
Haus	Thalwiesenstrasse 18															
19	4.5 Zi-Whg 2. OG. rechts	14		603	2x Ja	Knezevic Biljana	11.06.2024	7d	07.06.2024	4d			13.05.2024	8d		
20	3.5 Zi-Whg 2. OG. links		53		Ja	Schneider-Singer Doris	12.06.2024	7d	07.06.2024	4d						
21	4.5 Zi-Whg 1. OG. rechts				2x Ja	Durgut Ibrahim	13.06.2024	7d	07.06.2024	4d						
22	3.5 Zi-Whg 1. OG. links	21				Murati Elsan	14.06.2024	7d			25.04.2024	3d	13.05.2024	8d	23.05.2024	2d
23	4.5 Zi-Whg EG rechts	3			2x Ja	Neeser Matias Peter	17.06.2024	8d					13.05.2024	8d		
24	3.5 Zi-Whg EG links	17			Ja	Nepustil Nicole	19.06.2024	8d					13.05.2024	8d		
Haus	Thalwiesenstrasse 20															
25	4.5 Zi-Whg 2. OG. rechts	16		602	Ja	Miladi-Bilili Samira	21.06.2024	7d	18.06.2024	4d			13.05.2024	8d		
26	3.5 Zi-Whg 2. OG. links	11				Milosevic Nebojsa	24.06.2024	7d					13.05.2024	8d		
27	4.5 Zi-Whg 1. OG. rechts		39 / 51		2x Ja	Vuckovac Marinko	25.06.2024	7d	18.06.2024	4d						
28	3.5 Zi-Whg 1. OG. links	28				Haueter Bernhard	26.06.2024	7d			02.05.2024	3d	13.05.2024	8d	27.05.2024	2d
29	4.5 Zi-Whg EG rechts				Ja	Marchesi Stephan	27.06.2024	8d								
30	3.5 Zi-Whg EG links				Ja	Kepic Kata	01.07.2024	8d								
Haus	Thalwiesenstrasse 22															
31	4.5 Zi-Whg 2. OG. rechts	15			Ja	Magnin Alexander	03.07.2024	7d	28.06.2024	4d			13.05.2024	8d		
32	3.5 Zi-Whg 2. OG. links	22				Altitoro Giovanni	04.07.2024	7d			25.04.2024	3d	13.05.2024	8d	23.05.2024	2d
33	4.5 Zi-Whg 1. OG. rechts		45		Ja	Daidis Anastasios	05.07.2024	7d	28.06.2024	4d						
34	3.5 Zi-Whg 1. OG. links		37			Hofmann Thomas	08.07.2024	7d								
35	4.5 Zi-Whg EG rechts	18	42		Ja	Staubli Thomas	09.07.2024	8d			22.04.2024	3d	13.05.2024	8d	21.05.2024	2d
36	3.5 Zi-Whg EG links	29			Ja	Biber Beat	11.07.2024	8d			02.05.2024	3d	13.05.2024	8d	27.05.2024	2d

Aussenraum

Min. 1m Freihaltezone für das Gerüst

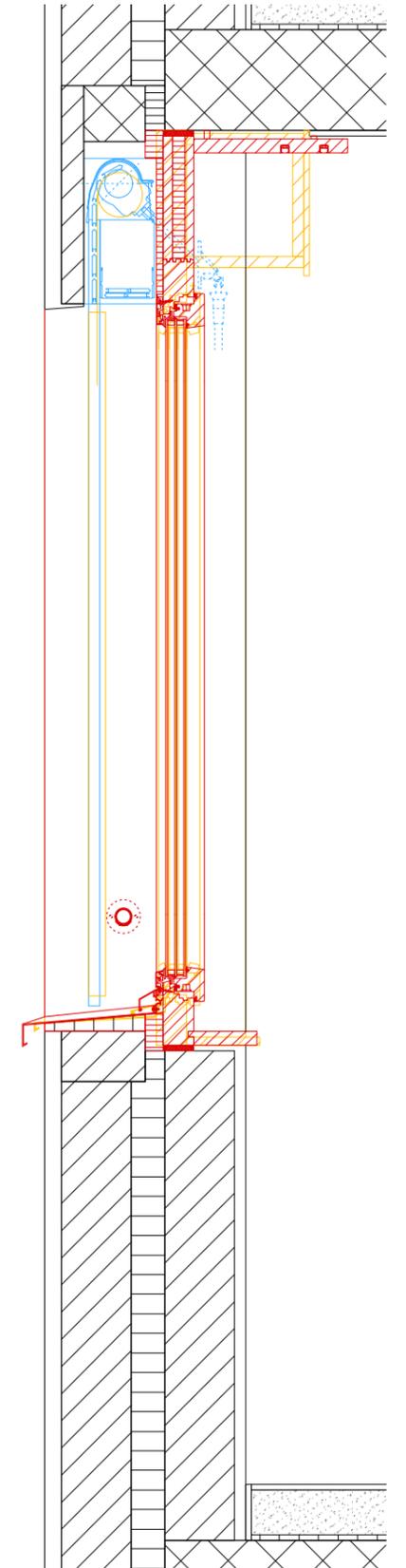
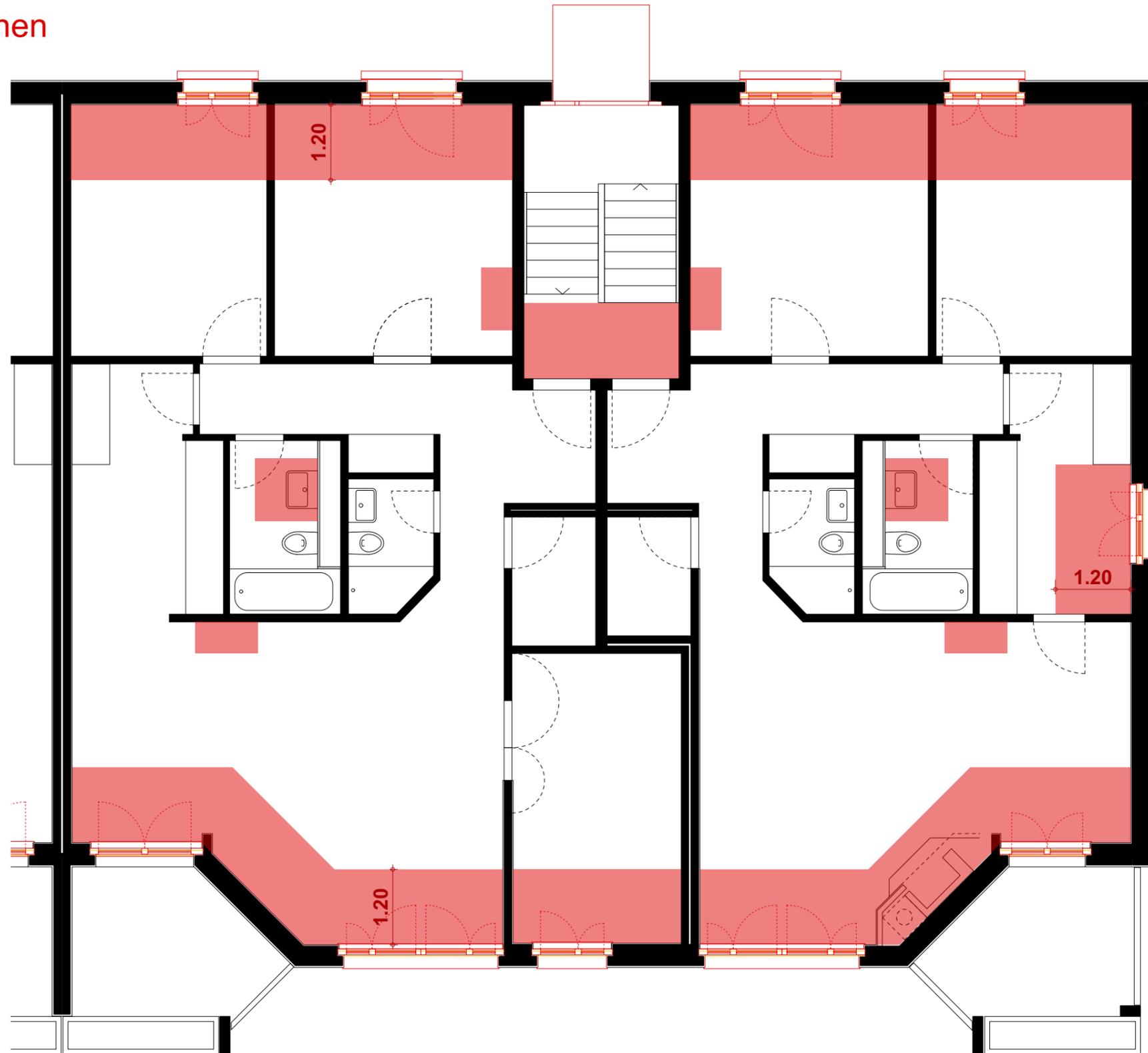


Wohnungen

Min. 1.2m Freihaltezone für Fensterersatz

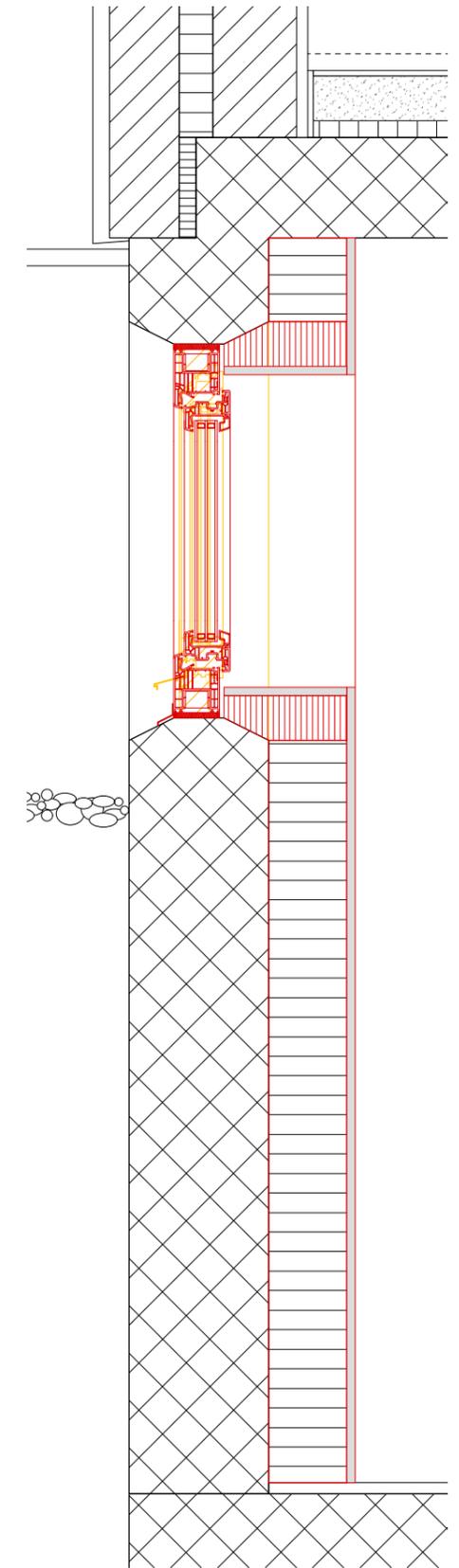
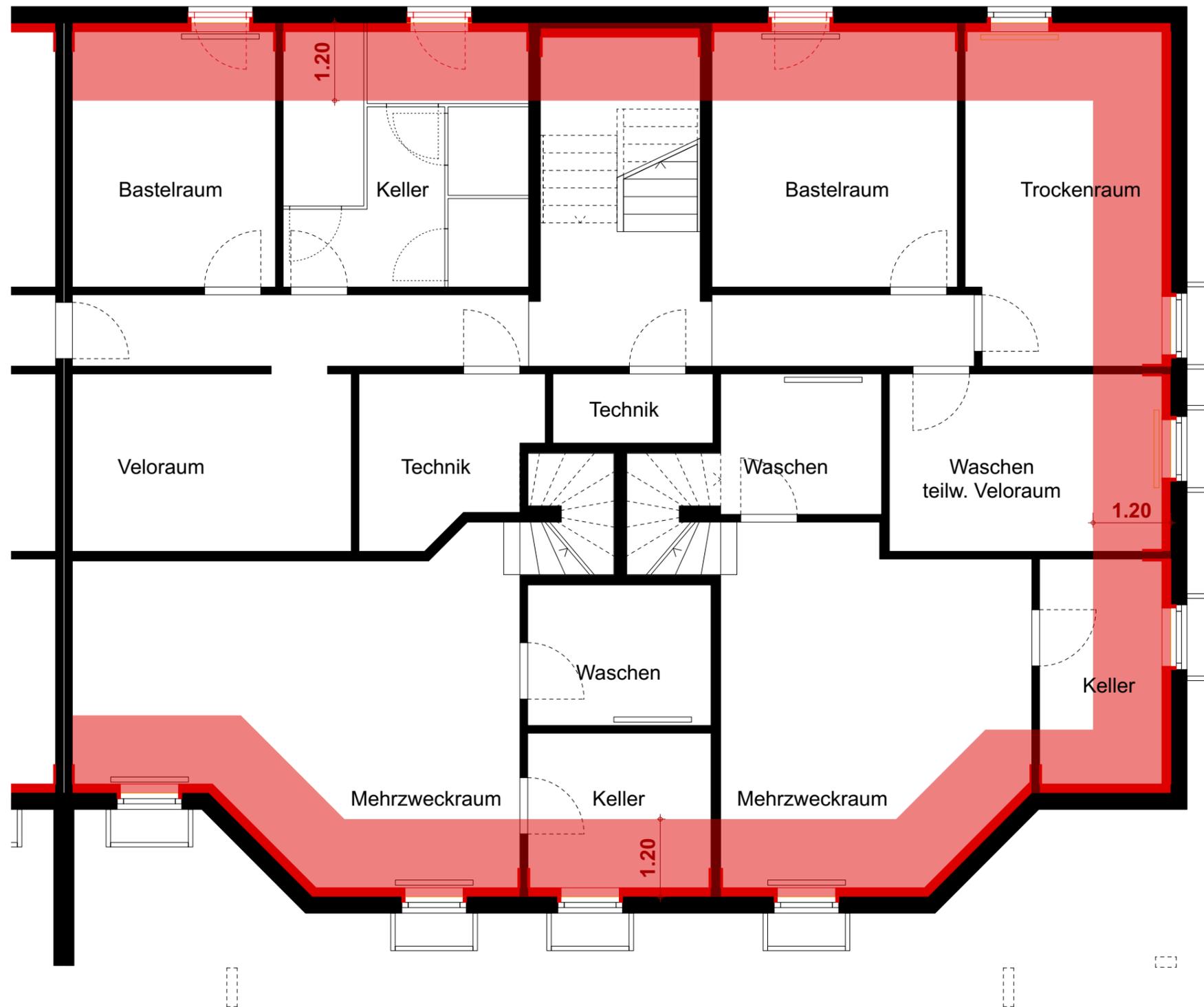
Wasserzähler

Elektroinstallationen



Untergeschoss

Min. 1.2m Freihaltezone für Gipser



Einstellhalle

Freihaltezone für Maler

