

GEWONA NORD-WEST

Genossenschaft für Wohnen und Arbeiten

Tellplatz-Sanierung

Wie sind wir vorgegangen?

Jörg Vitelli, Präsident GEWONA NORD-WEST



Tellplatz-Siedlung 48 Wohnungen (2 – 4 Zi + Mansarden)
Baujahr 1892 – 125 jährig
Letzte umfassende Sanierung 1985
Schutzzone / Denkmalpflege

Grobanalyse zeigte Handlungsbedarf

Dringender Handlungsbedarf bei:

- Fenster, Fassaden, Dächer
- Küchen, Bäder
- Balkone hofseitig
- Brandschutz, Elektroinstallationen

Bildung Baukommission mit unabhängigem
Bauherrenberater und Vertreter Denkmalpflege

stufenweises Vorgehen

- dringende Arbeiten zuerst ohne Fehlinvestitionen
- Mieter müssen sehen, dass was gemacht wird
- Vorteile beim stufenweisen Vorgehen (Finanzen, Vorstandsarbeit)

Sanierung 1. Etappe (Bauvolumen CHF 650'000)

- alles ausführen was weitere Arbeiten nicht tangiert
- Vermeidung von Fehlinvestitionen

Arbeiten:

- Fenster strassenseitig, Türen, Fassaden
- Ohne Baubewilligung, Absprache mit Denkmalpflege

Mit wem?

- Gesucht war ein Bauleiter mit Erfahrung Renovation
- 5 Büros zur Bewerbung eingeladen
- Rundgang mit persönlichem Gespräch
- Entscheid für ausführende Person

./. Aufwand hat sich gelohnt, Ausführung super



Fassaden, Fenster, Haustüren

Sanierung 2. Etappe (Bauvolumen ca. CHF 8.5 Mio)

- Grosssanierung (Küchen, Bäder, Balkone, Dachstock)

Präqualifikation begleitete Studienarbeiten

- 7 Büros eingeladen für Begehung und Gespräch
- Bewerbung auf 2 x A4-Seiten (Vorstellung, Vision).

3 Büro ausgewählt, Honorar CHF 15'000

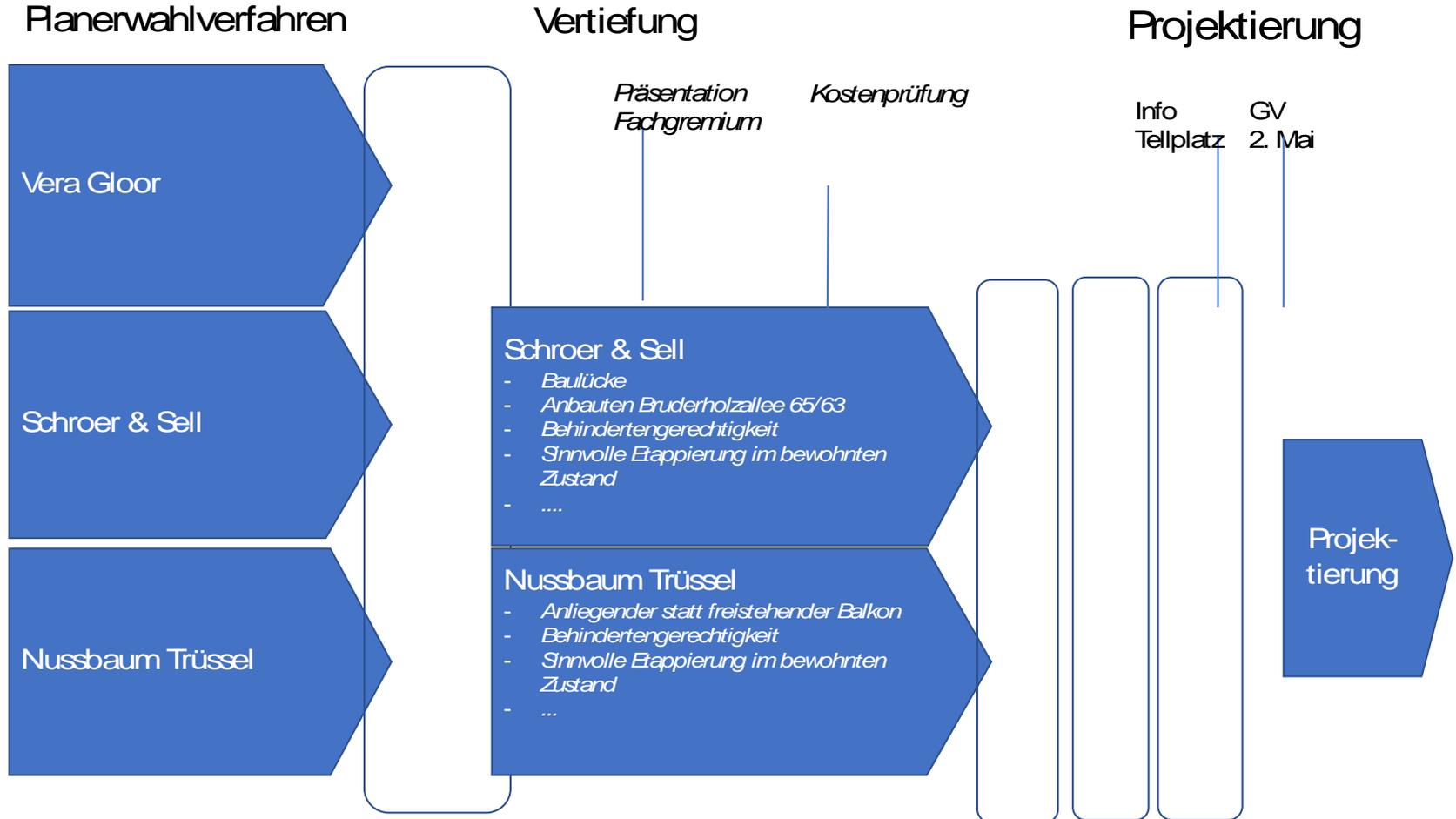
- 2 Zwischenbesprechungen.
- Diese schärften uns, was wollen wir genau?
- gab gute Rückmeldungen für Weiterarbeit Architekt

Bewertung „Jurierung“ Jan. 2017

Vertiefungsphase mit 2 Büros, Honorar CHF 5'000

- Bearbeitung unklarer Punkte (Balkone, Kosten, Dach)

Vorgehen 2. Etappe



Vermietbarkeit ohne Balkone eingeschränkt



Balkone als wesentliches Element



Fahrplan:

- **Mieterorientierung Ende November 2018 / Nachbarn**
- Vorprojekt mit Kostenschätzung bis Januar 2018
- Detailprojekt Februar – Juni 2018
- Baugesuch Juni 2018
- **Musterwohnung Juni 2018**
- Ausschreibungen Herbst 2018
- **Bauarbeiten Februar – November 2019**

Erkenntnisse für Sanierungsvorhaben

1. Gute Vorbereitung zahlt sich aus, 1% Bausumme
2. Ein Bauherrenberater ist gut investiertes Geld
3. Lernen von den anderen WGs (Ideenklau, abkupfern)
4. Studienarbeiten mit mehreren Büros und
Zwischenbesprechungen führen zum Ziel
5. Einbezug von Behörden und/oder Schlüsselpersonen
6. Unabhängige Fachplaner konsultieren (Kosten/Energie)
7. Die Bewohnenden nicht vergessen! Gute interne
Information, Orientierungen und Öffentlichkeitsarbeit
8. Frühzeitig Themen angehen (Finanzen, Mietrecht)

Danke für die Aufmerksamkeit