

ampuls

röntgenhof

Investitions- vorhaben von Bauregulierungen geprägt

2 | Zahlreiche Bauauflagen in der Stadt Zürich

Lärmschutz, 2000-Watt-Gesellschaft, Freihaltezonen für Grünflächen und hindernisfreies Bauen sind nur einige der Auflagen, welche bei einem Neubau berücksichtigt werden müssen.

3 | Energieeffizientes Lüften – so funktioniert's

Tipps und Tricks für energieeffizientes Lüften – schont die Umwelt und den eigenen Geldbeutel.

4 | Ehemaliger und neuer Leiter Bau im Gespräch

Der neue Leiter Bau, Roger Müller, wurde von seinem Vorgänger Peter Bauer während eines Monats eingeführt: Wir sagen Danke und Willkommen!



Symbolbild



Editorial

Liebe Genossenschafterinnen und Genossenschaftler

Wir können auf ein bewegtes Jahr 2014 zurückschauen: Speziell zu erwähnen ist sicherlich die Siedlung Albisstrasse, welche Anfang Jahr zurückgebaut wurde, bevor im Mai der Grundstein für den Ersatzneubau gelegt werden konnte.

Dass Bauen in der Stadt Zürich eine stark regulierte Angelegenheit ist, wird im Beitrag nebenan verdeutlicht. Im Rahmen des hindernisfreien Bauens – um nur eine der gesetzlichen Auflagen zu nennen – müssen zahlreiche Bedingungen eingehalten werden. Unsere Neubauten werden zwar sämtlichen Ansprüchen gerecht, die einengenden Auflagen können sich aber hemmend auf neue Projekte auswirken. Auch die geplante Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) erschwert eine attraktive und dynamische Stadtentwicklung. Die Röntgenhof begrüsst daher die Stossrichtung des Stadtrates, der wie an der Medienkonferenz Ende Oktober präsentiert, wesentliche Kritikpunkte in seine neue Fassung aufgenommen hat.

Anfang November hat Martin Bischofberger mit seiner Tätigkeit als städtischer Vertreter bei der Röntgenhof begonnen. Wir heissen ihn herzlich willkommen und danken seinem Vorgänger Ugo Galli für seine langjährige Unterstützung.

Das Jahr 2014 neigt sich zu Ende, aber es wartet ein ebenso spannendes neues Jahr 2015 auf uns. Die Röntgenhof feiert ihr 90-Jahre-Jubiläum – weitere Informationen folgen zu gegebener Zeit.

Ich wünsche allen Genossenschafterinnen und Genossenschaftlern eine entschleunigende Adventszeit, frohe Weihnachten und einen guten Rutsch ins Jahr 2015!


Lotti Crüzer
Präsidentin des Vorstands

Bauen in Zürich – eine stark regulierte Angelegenheit

Der Ersatzneubau an der Albisstrasse ist zwar noch im Rohbau und dennoch gibt das aufgehende Mauerwerk einen ersten Vorgeschmack auf die 33 modernen Wohnungen, die hier am Entstehen sind. Ein grosser Teil der Röntgenhof-Siedlungen wurde vor rund neunzig Jahren errichtet. Nach dem Rückbau der Siedlung Weisschau im Jahr 1979, wurde mit der Siedlung Albisstrasse das zweite Ersatzneubauprojekt gestartet.

Sämtliche Neubauten unterliegen strenger Kontrolle

Die Vor- und Nachteile eines Ersatzneubaus sind ein Dauerthema und sorgen auch im Vorstand der Röntgenhof für intensive Diskussionen. Sie führten zum Entschluss, die Siedlung Albisstrasse sowie weitere Siedlungen aus ökonomischen und ökologischen Gründen durch Neubauten zu ersetzen, wie der langfristigen Investitionsplanung zu entnehmen ist.

Neubauten sind ein Dauerthema, es gilt, zahlreiche Bauauflagen, welche durch das Zürcher Stimmvolk angenommen wurden, zu berücksichtigen: Lärmschutz, 2000-Watt-Gesellschaft, Freihaltezonen für Grünflächen und hindernisfreies Bauen sind nur einige der Auflagen, die es einzuhalten gilt.

Neue Bau- und Zonenordnung reduziert nutzbare Flächen

Bei Renovationen sind in der Regel aus Kostengründen keine grossen Grundrissveränderungen oder Wohnungszusammenlegungen möglich. Zudem werden während der Vorlaufzeit oftmals neue Bauvorschriften verabschiedet, welche die Planung zusätzlich erschweren. Diskussionen mit der Denkmalpflege, deren strenge Vorgaben aktuell die Siedlungen im Kreis 5 betreffen, erschweren oftmals den Planungsablauf.

Eine Erhöhung der Ausnutzungsziffer ist zwar begrüssenswert. Jedoch wird daraus der falsche Schluss gezogen, dass bei Ersatzneubauten am selben Standort mehr Wohnungen realisierbar sind. Die genannten gesetzlichen Auflagen verhindern dies und falls die neue Bau- und Zonenordnung (BZO) angenommen wird, kann sich die nutzbare Fläche teilweise um mehrere Prozente verringern.

«Hindernisfreies Bauen» beinhaltet viele Auflagen

Am Beispiel des entstehenden Ersatzneubaus an der Albisstrasse lässt sich aufzeigen, welche weitreichenden Bedingungen im Rahmen des hindernisfreien Bauens eingehalten werden müssen. Bevor gebaut werden kann, gilt es, sämtliche Pläne von der Behindertenkonferenz absegnen zu lassen. Nebst dem Lift müssen sämtliche Türen eine bestimmte rollstuhl- und rollatoraugliche Breite aufweisen und sämtliche Zugänge, wo nötig, mit einer Rampe ausgestattet sein. Hindernisreiche Schwellen bei Balkonen und im Fahrstuhl gilt es zu vermeiden. Der Röntgenhof liegt die sorgfältige Umsetzung dieser Bedingungen am Herzen, um das Wohl der Mieterinnen und Mieter zu garantieren.

Symbolbild



Aus unseren Siedlungen

Tipps und Tricks für energieeffizientes Lüften

Um bei den kalten Temperaturen in den geheizten Räumen über ausreichend frische Luft zu verfügen, ohne Energie zu verschwenden, empfiehlt es sich, einige Hinweise zu befolgen: Da die Wärme in den Häusern via Thermostat reguliert wird, müssen die Heizkörper nicht immer voll aufgedreht sein. Es empfiehlt sich, mehrmals täglich kurz stoss- bzw. querzulüften und die Fenster anschliessend richtig zu schliessen. Die Fenster sollten nicht über längere Zeit gekippt werden. Besonderes Augenmerk gilt es auf das Treppenhaus, den Keller und den Estrich zu legen, da dort oftmals vergessen wird die Fenster zu schliessen.



Neuer Spielplatz und Liftsanierung

Die Kinder und Eltern der Siedlung Otto-/Josefstrasse können sich über einen erneuerten Spielplatz freuen. Die Geräte wurden ersetzt und neu platziert, was einerseits der Spielfreude zugutekommt und andererseits die Sicherheit erhöht. Zudem wurden ein zweites Velohäuschen und neue Sitzgruppen errichtet.

Auch in der Siedlung Regensdorf wird aus Altem Neues gemacht: Während rund eines Vierteljahres werden laufend die Aufzüge am Ostring ersetzt. Für Patientinnen und Patienten der Physio-Praxis am Ostring 42, im 6. Stock, die aus gesundheitlichen Gründen auf einen Lift angewiesen sind, wird während der Sanierungszeit ein Ersatzlift an der Aussenfassade zur Verfügung stehen.

Aus unserer Geschäftsstelle

Alessio Miglio ist ins erste Lehrjahr gestartet

Anfang August hat der neue Lernende Alessio Miglio sein erstes Lehrjahr als Kaufmann bei der Röntgenhof in Angriff genommen. Das Arbeitsklima und das aufgestellte Team haben den 16-Jährigen beim Schnuppern auf Anhieb begeistert, und das ist es auch, was ihm an seinem Ausbildungsplatz am meisten gefällt. In den ersten Monaten bekam Alessio bereits einen guten Einblick in die verschiedensten Tätigkeiten – unter anderem setzt er Mietverträge auf und darf bei den Sitzungen mit den Neumietern dabei sein. Als Ausgleich zur Arbeit macht der Lernende Kung-Fu.



Unsere Verstorbenen und Neugeborenen

Abschiede und Begrüssungen

In den letzten Monaten mussten wir uns von sieben Genossenschafterinnen und Genossenschaffern verabschieden. Es sind dies die extern wohnhaften **Paul Stierli** und **Dieter Wirz**, **Stefania Sabina Zuccar** der Siedlung 6, **Ruth Bräm** der Siedlung 4 und **Hedy Brandenberger** der Siedlung 15. Aus der Siedlung 19 hat **Margrit Steiner** und aus der Siedlung 11 **Liselotte Basler** ihre letzte Ruhe gefunden. Den Angehörigen sprechen wir unser tiefes Beileid aus.

Die Röntgenhof hat in vier Familien Zuwachs bekommen: **Tizian Jakob Troxler** (*12.6.2014) aus der Siedlung 7 und **Luciana Gonçalves** (*16.6.2014) aus der Siedlung 15 kamen im Juni zur Welt. Aus der Siedlung 4 haben **Kian Fabrice Marugg** (*17.7.2014) und **Zoé Ronja Arya Duss** (*5.9.2014) das Licht der Welt erblickt. Wir gratulieren den frischgebackenen Eltern ganz herzlich zu diesem freudigen Ereignis.

Portrait von Peter Bauer und Roger Müller

Stabsübergabe beim Leiter Bau

Als Peter Bauer im April 2011 das Amt nach 17 Jahren als Leiter Bau bei der Röntgenhof an Yven Kunz übergab und seine Pensionierung antrat, hätte er nicht erwartet, drei Jahre später wieder zurückzukehren: «Ich hatte mich auf meinen Weggang vorbereitet und mich Stück für Stück vom Team und der Arbeit verabschiedet», erzählt Peter Bauer. Nachdem er nun seit vergangenem Juli ad interim die Lücke zwischen Yven Kunz und dessen Nachfolger schloss, fällt ihm der definitive Abschied einiges schwerer. Von Juli bis Oktober kehrte er mitten ins Geschehen zurück, leitete diverse Projekte und gab seine langjährige Erfahrung während eines Monats an Roger Müller weiter. «Er kann sich auf ein tolles Team und eine sehr abwechslungsreiche Arbeit freuen», versichert der pensionierte Leiter Bau.

Roger Müller war bisher für Generalunternehmungen im Immobilienbereich tätig. Nach über 25 Jahren in diesem Metier reizte es ihn, auf die Bauherrenseite zu wechseln. In den zwei vergangenen Monaten konnte er einerseits seinen Erfahrungsschatz einbringen, aber auch viel Neues dazulernen – beispielsweise die Mietzinsberechnung. «In meinen ersten Wochen lernte ich bereits alle 22 Liegenschaften und deren Herausforderungen kennen – und ich würde alle wiederfinden», ergänzt der neue Leiter Bau schmunzelnd. Die langfristige Investitionsplanung bis ins Jahr 2035 findet



Müller denn auch ein überzeugendes Instrument, um die Instandhaltung und Weiterentwicklung der Liegenschaften zu garantieren.

Optimierungspotenzial erkennt Roger Müller im Imagebereich: «Die Röntgenhof könnte sich selber noch stärker vermarkten», findet der Zürcher. Eine Möglichkeit sieht er in der Verwendung des Genossenschaftslogos, nämlich indem beispielsweise sämtliche Liegenschaften von aussen angeschrieben würden. Dies könnte auch zu Anfragen für neue Immobilien und somit zu Zukäufen führen.

Peter Bauer sieht dies genauso: «Mir war es immer wichtig, dass sich die Genosschafter/-innen mit der Röntgenhof identifizieren konnten und stolz darauf waren, ein Teil von ihr zu sein.»

Wir danken Peter Bauer ganz herzlich für seine langjährige Treue zur Röntgenhof. Roger Müller wünschen wir weiterhin viel Freude in seiner neuen Funktion als Leiter Bau.

Die Baugenossenschaft Röntgenhof schafft und erhält seit ihrer Gründung 1925 preis- und lebenswerten, umweltgerechten und auf zukünftige Bedürfnisse ausgerichteten Wohnraum. Als gemeinnützige Institution wirtschaftet sie ohne spekulative Hintergründe und besitzt in der Stadt Zürich und vier Agglomerationsgemeinden rund 1600 Wohnungen.

röntgenhof

Kontakt

Gemeinnützige Baugenossenschaft
Röntgenhof Zürich (GBRZ)
Ottostrasse 5, 8005 Zürich
Tel.: 043 366 67 00
Fax: 043 366 67 99
roentgenhof@roentgenhof.ch
www.roentgenhof.ch