

FELDWEG 1-17

Infoveranstaltung

vom Do 09.03.2023

SANIERUNG BAD / LEITUNGEN

MIT EINBEZUG DER KÜCHE / KORRIDOR

19 Uhr	Informationen zur geplanten Sanierung
20 Uhr	Pause
20.30 Uhr	Fragen
21 Uhr	Veranstaltungsende

TRAKTANDEN

1. EINLEITUNG
 2. ISTZUSTAND
 3. WAS muss saniert werden
 4. BISHER: Vorstandsprozess
 5. PROJEKTERLÄUTERUNG: Planung, Termine, Diverses
 6. KOSTEN: Sanierung, Mietzinserhöhung
 7. UMFragen: MieterInnen Feldweg
-

1. EINLEITUNG

Ziel dieser Infoveranstaltung

Sie als GenossenschafterIn sollen danach wissen:

Heutiger Zustand

Notwendigkeit der **Sanierungen**

Planungsprozess

Feldwegmieterinnen: Bauarbeiten, Einschränkungen, möglich Mietzinsaufschlag

Alle: Grundlageninformation als Basis zur Abstimmung an der GV über den Projektkredit

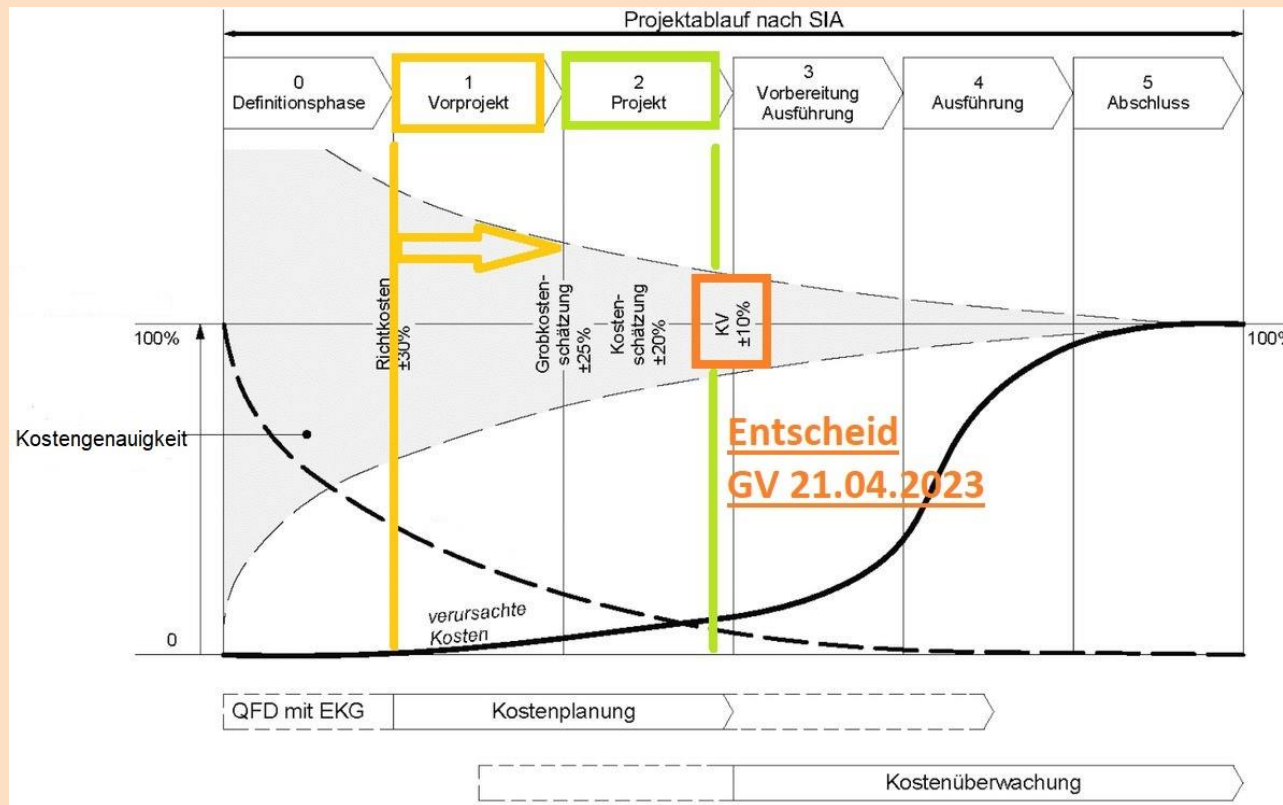
Prozessbeteiligte und Planerteam

Vorstand: C.Lier, D.Kalla, B.Burri, A. Bura, J.Allenspach

RH Bauleitung GmbH, mit Reto Hungerbühler und Guido Baumann

MASTRO Architektur GmbH, mit Stefano Mastroberti

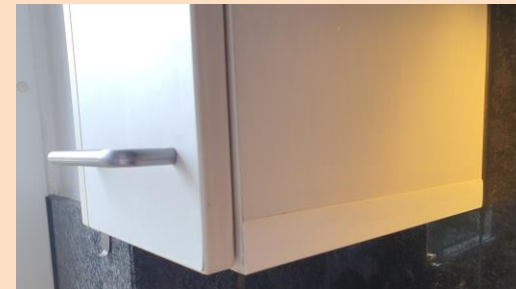
Projektstand



2. ISTZUSTAND

KÜCHEN letzte Sanierung: 2003 - 20 jährig





BÄDER- / STRANGSANIERUNG: 1980, 43 jährig



3. **WAS** muss saniert werden

Lebensdauer von Einrichtungen

Richtwerte der Lebensdauer von Einrichtungen sind in der **Paritätische Lebensdauertabelle** definiert.
(Herausgeber: Schw. Hauseigentümerverband und MieterInnenverband Deutschschweiz)

Die Küchen am Feldweg sind

20 Jahre alt

Küchenschränke	mind. 15 Jahre
Natursteinabdeckung	mind. 25 Jahre
Geräte wie Kühlschrank, Backofen etc	mind. 15 Jahre

Die Bäder am Feldweg sind

43 Jahre alt

Badewanne Stahl emailliert	mind. 30 Jahre
WC, Waschtisch aus Keramik	mind. 35 Jahre

Wie lange die Lebensdauer eines Bauteils tatsächlich ist, hängt ua. von folgenden Faktoren ab:

- Gebrauch und Abnutzung, Sorge tragen durch den Nutzer
 - Materialtechnische Qualität, Materialermüdung, Konstruktion (Hinterlüftung Zinkblechdach Wintergärten)
-

Fazit

Küche

Reparaturkosten mittel

Ersatz in den nächsten 5 Jahren

Bäder

Reparaturkosten hoch

Sanitärapparate müssen laufend ersetzt werden

KW / WW Erschliessungsleitungen - Strangsanierung

Immer häufiger auftretender Lochfrass

Aufwendig zu sanierende Wasserschäden

4. BISHER: Vorstandsprozess

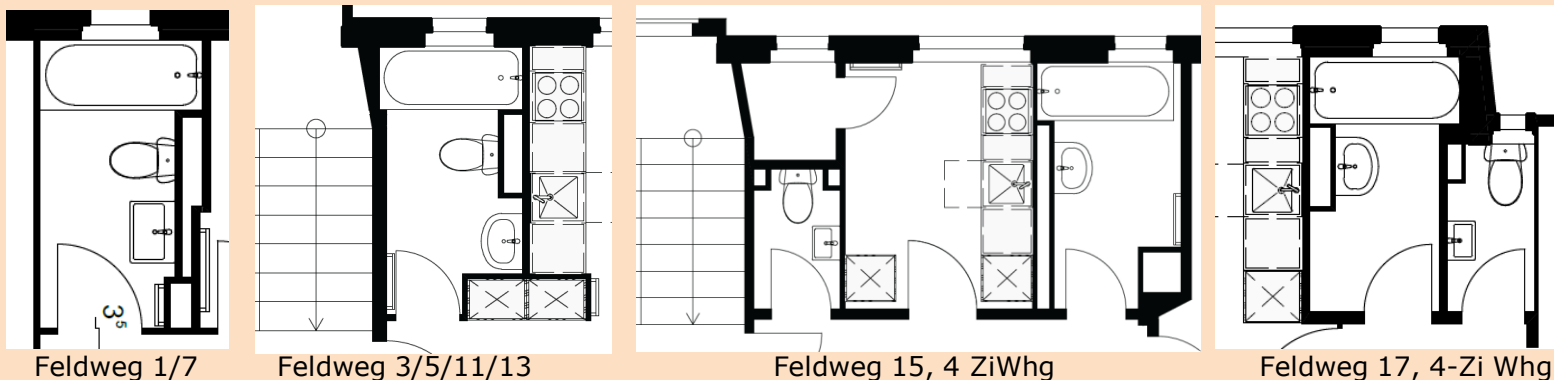
Schon länger	Ist die Bad- und Strangsanierung am Feldweg ein Thema
Sommer 2021	Einladung 5 Planerteams zur Offertstellung Offertstellung: Projektierung, Planung und Ausführungsbegleitung Bäder-, Strangsanierung + optional, den Einbezug von Küche/Korridor. 3 Offerten erhalten: Jaussi, Bauraum/Keeling, Hungerbühler/Mastroberti
Februar 2022	Persönliches Kennenlernen der Planerteams
März 2022	Entscheid Vorstand, aufgrund Angebotshöhe, Bautermine, Erfahrung Auftragserteilung an Team Reto Hungerbühler Bauleitung und Stefano Mastroberti Planung
Juni 2022	Aufnahmen Bestand: Fotos und Massaufnahmen durch S.Mastroberti

September-November 2022

1. Schritt: Heutige Badsituationen mit Sanierungsvorschlägen

- **Bad- + Küchensituationen** sind sehr **unterschiedlich**
- **Anteil Steigzonen** z.T. sehr gross
- **Bäder schmal**, teilweise nur ca 1.20 breit
- **Badewannen 160/70cm**, zT in Treppenhauswand eingelassen
- **Badtüren** stehen an Heizkörper resp. Ventile an
- In 33 von 48 Situationen, liegt die **Küche rückwertig an der Badtrennwand**

Erkenntnis: Abbruch Trennwand führt zu Optimierung Bad / Küchengrösse



Erkenntnis aus 1.Präsentation

- **Abbruch Trennwand** = Spielraum für Optimierung Raumgröße Bad / Küche
- **Optimierte Leitungssteigzonen**
- **Modernisierung Grundriss, Öffnung der Küche zum Korridor**

Auftrag an das Planerteam

- Aufzeigen von **Sanierungslösungen mit Einbezug von Küche und Korridor**
 - Kostenschätzung **+ -25%**
-

Präsentation 2+3: Bad-/Strangsanierung /Küche / Korridor

Erkenntnisse aus Präsentationen

- Ergibt Optimierung **Badzimmergröße**
- Option **Duschtasse oder Badewannen** möglich
- **L-Küche** ergibt am meisten **Arbeitsfläche und Stauraum**
- **Zusammenlegung Küche/ Korridor** = offene Grundrissgestaltung
- **Fensterersatz** Bad/Küche = weniger Kondensatbildung

Vorteile

- **Mehr Wohnfläche** (minimale Wand- und Leitungszonenfläche)
 - Moderner Eingangs- / Küchen- und Badbereich
 - **Komplette Erneuerung** = auf lange Zeit **geringere Unterhaltskosten**
 - 1 Umbauphase = 1 Umbabelastungszeit für Mieter
 - Kostenoptimalste Lösung = **Einsparungen von ca. 14 %**
 - **Geringster Mietzinsaufschlag**
-

Oktober 2022 bis Februar 2023

Weitere Abklärungen und Entscheid

Kostenvoranschlag (KV) +-10%

- auf der Basis „Gesamterneuerung Bad / Küche / Korridor“
- Planung Duschentasse mit Option Badewanne

Voruntersuchungen zur Kostenermittlung

- Kanalisationsuntersuchung Gebäude
- Schadstoffprüfung (Asbest)
- Sondagen von Leitungszonen und Deckenstatik

Revisor P.Hegelbach:

- Abklärungen bezüglich **Finanzierung und terminliche Umsetzung**
- Abklärungen **Mietzinsaufschlag**

Feb 2023: Ausstellungsbesuch Sanitas Troesch/HGC:
Materialvordefinition im Rahmen der Kosten (KV)

Nächste Schritte

Fr 21.04.2023 GV Projektkreditgenehmigung

2024 April – September: geplante Umsetzung Sanierungsarbeiten

5. PROJEKTERLÄUTERUNG: Planung, Termine, Bauablauf (Planer/Bauleitung)

Stefano Mastroberti / MASTRO Architektur GmbH

Guido Baumann / RH Bauleitung GmbH

PROJEKTERLÄUTERUNG

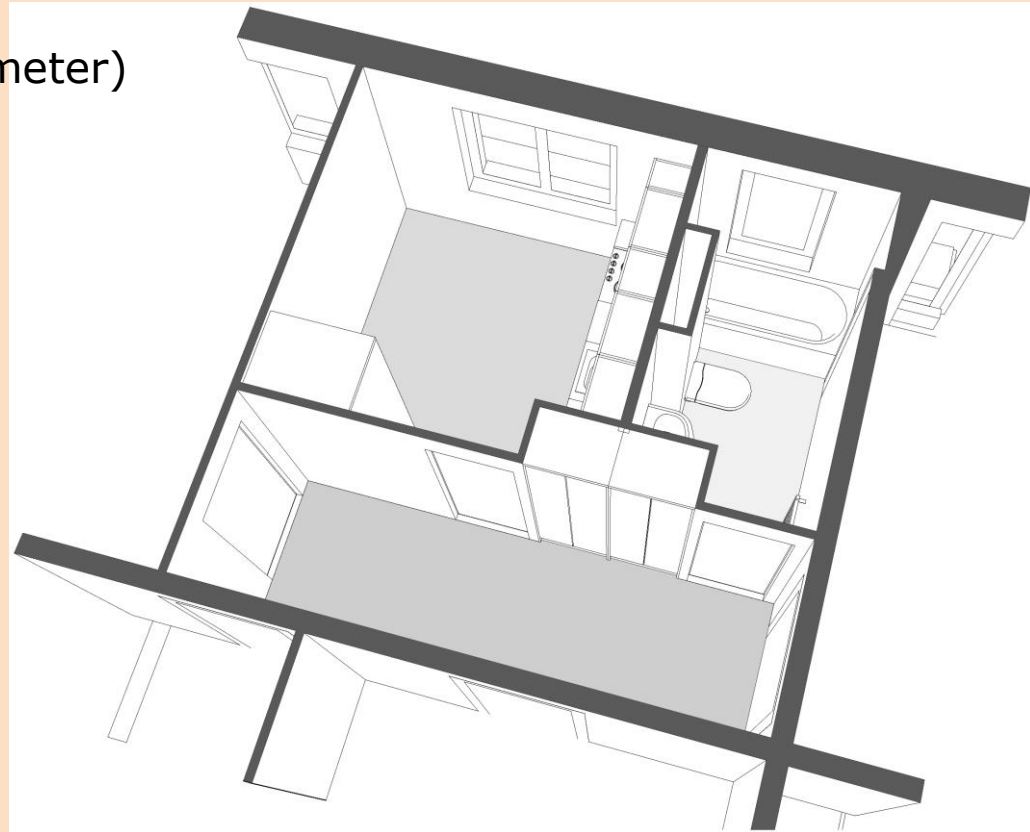
Stefano Mastroberti / MASTRO Architektur GmbH

Anhand einer Referenzsituation (Beispiel Feldweg 9) werden wir Ihnen folgenden Themen erläutern:

- Bearbeitungsperimeter/ Eingriffstiefe
 - Wichtigsten Merkmale und Qualitäten
 - Referenzbildern
-

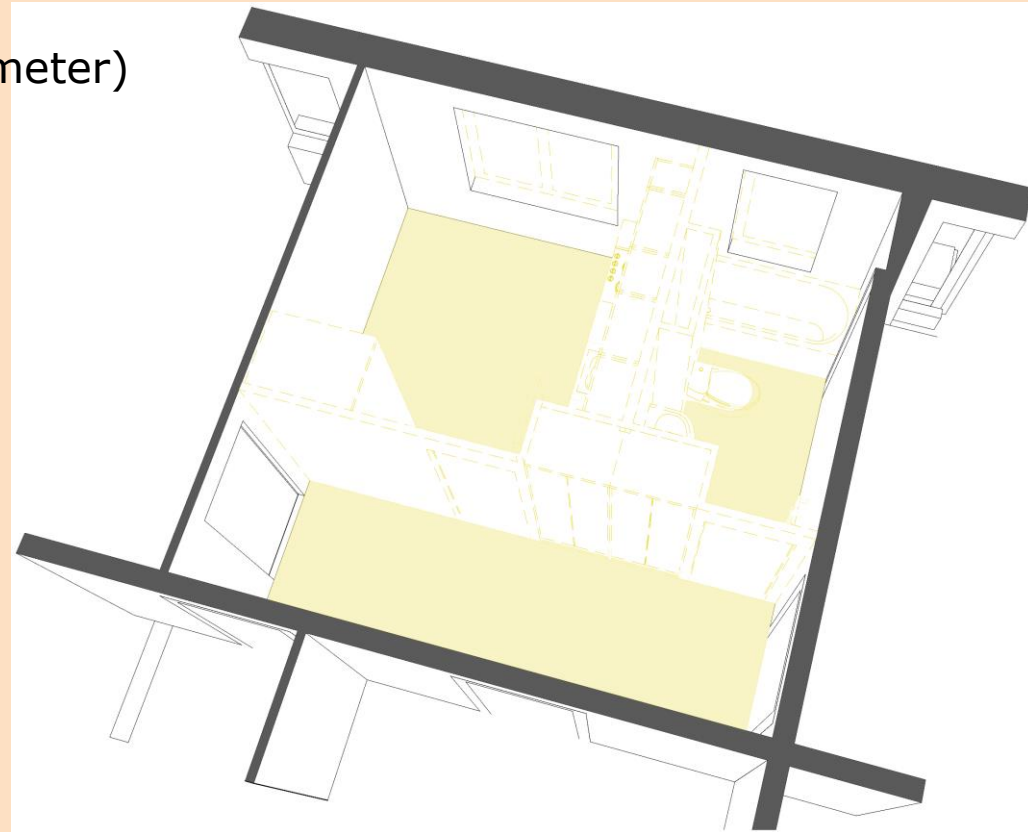
IST-ZUSTAND

(Bearbeitungsperimeter)

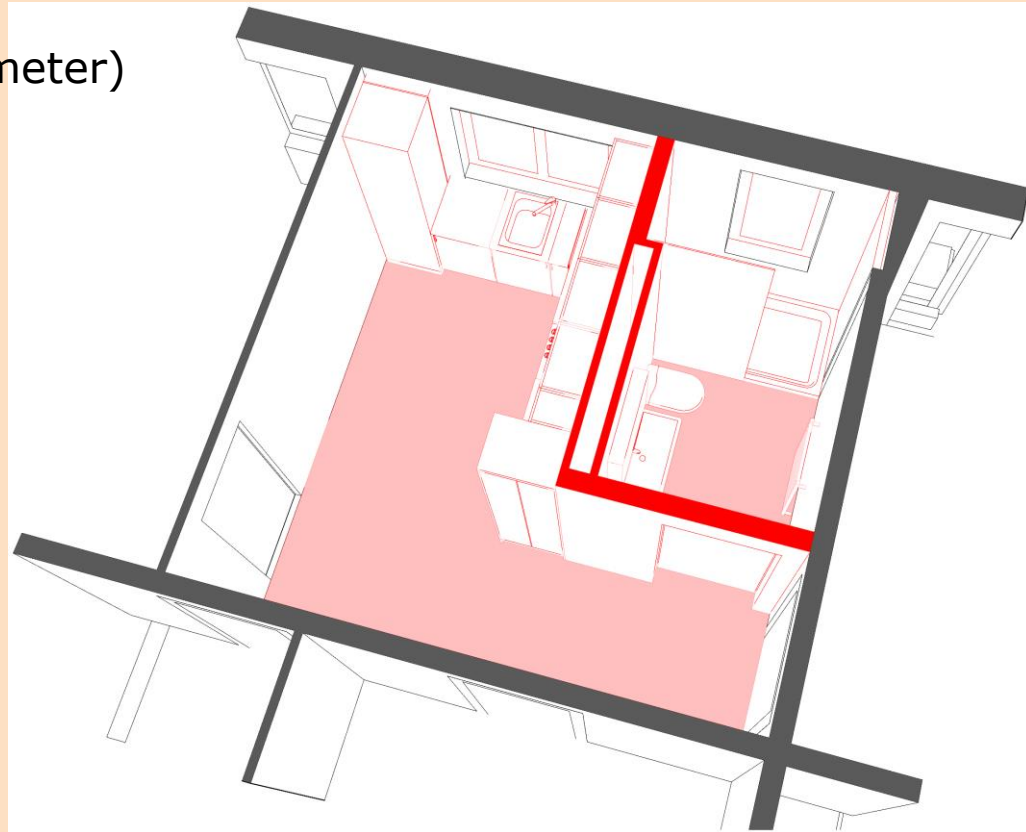


Abbruch

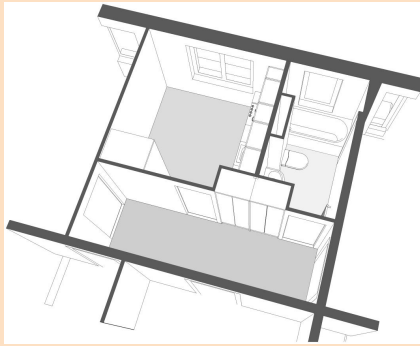
(Bearbeitungsperimeter)



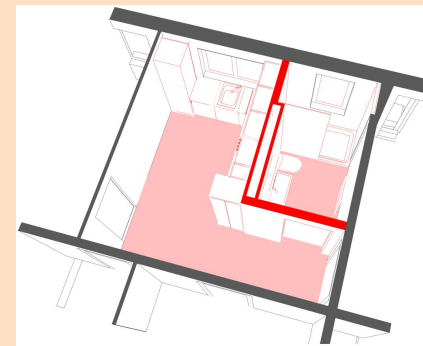
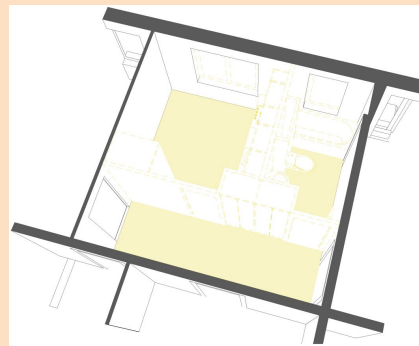
Neuzustand
(Bearbeitungsperimeter)



Übersicht/Zusammenfassung



Ist-Zustand



Neuzustand

Merkmale/ Qualitäten

- Werterhalt
- Moderne und komfortable Nasszellen
- Räumliche Optimierung durch offene Küche, mehr Licht
- Durch Konzept L-Küchen mehr Ablage/Stauflächen

TERMINE / DIVERSES

Guido Baumann / RH Bauleitung GmbH

TERMINE

Zur besseren Verständlichkeit wurde folgender fiktive Baustart eingesetzt.

MONTAG 08. APRIL 2024

TERMINE

Warum der 08. April 2024

- Strangsanierungen starten in der Regel meistens nach Ostern oder Pfingsten.
 - Start nach Heizperiode und Ende vor Beginn der Heizperiode
 - Baufirmen haben eher Kapazität als im Spätsommer.
Es können oft über gesamte Bauzeit gleichbleibende Teams gebildet werden.
-

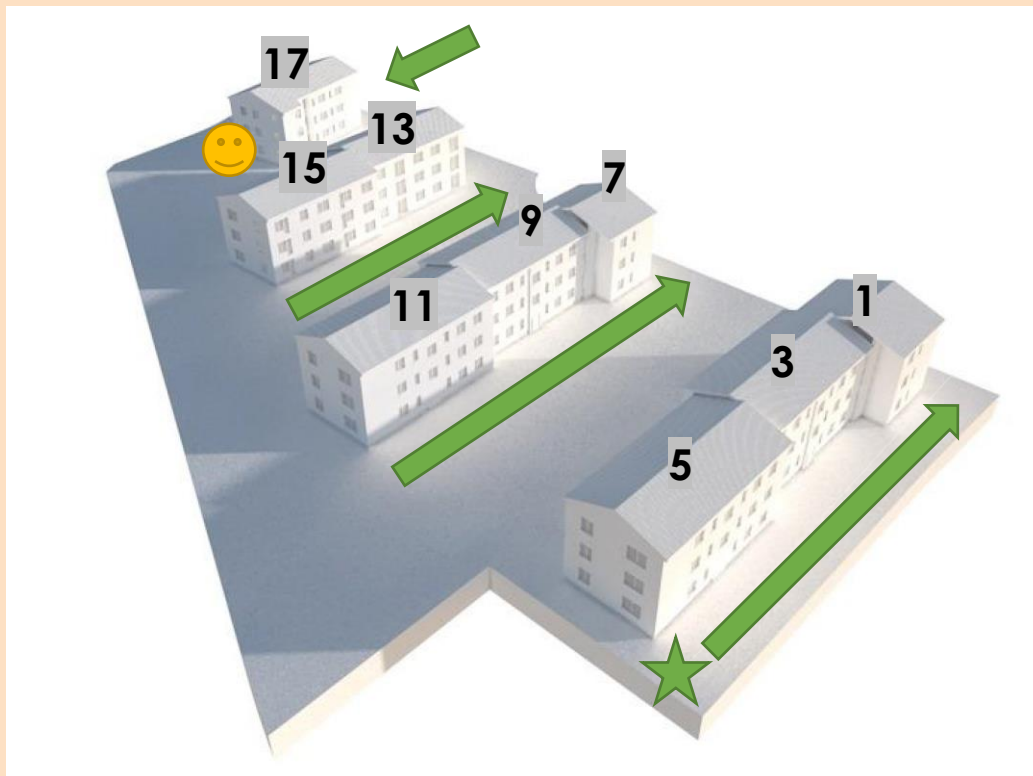
TERMINE

Wie lange sind die Mieter **direkt** betroffen.

Ca. 5 - 6 WOCHEN

TERMINE

Wann würde der Bau bei Ihnen starten.



TERMINE

		START	ENDE
•	Feldweg 5 links	08. April 2024	17. Mai 2024
•	Feldweg 5 rechts	15. April 2024	24. Mai 2024
•	Feldweg 3 links	22. April 2024	31. Mai 2024
•	Feldweg 3 rechts	29. April 2024	07. Juni 2024
•	Feldweg 1	06. Mai 2024	14. Juni 2024
•	Feldweg 11 links	13. Mai 2024	21. Juni 2024
•	Feldweg 11 rechts	20. Mai 2024	28. Juni 2024
•	Feldweg 9 links	27. Mai 2024	05. Juli 2024
•	Feldweg 9 rechts	03. Juni 2024	12. Juli 2024
•	Feldweg 7	10. Juni 2024	19. Juli 2024
•	Feldweg 15 links	17. Juni 2024	26. Juli 2024
•	Feldweg 15 rechts	24. Juni 2024	02. August 2024
•	Feldweg 13 links	01. Juli 2024	09. August 2024
•	Feldweg 13 rechts	08. Juli 2024	16. August 2024
•	Feldweg 17 links	15. Juli 2024	23. August 2024
•	Feldweg 17 rechts	22. Juli 2024	30. August 2024

TERMINE

Freitag vor Baustart

Vorbereitungsarbeiten

- Treppenhausböden abdecken
 - Baustromkasten im Treppenhaus
 - Bauwasseranschlüsse im Treppenhaus
-

TERMINE

1. Arbeitswoche

Demontagen und Rückbauarbeiten

- Stromabstellung
 - Wasserabstellung
 - Abbruch Küchen und Nasszellen
 - Asbestsanierung (sofern notwendig)
-

Bauablauf



1. Arbeitswoche

Küche / Bad



TERMINE

2. Arbeitswoche

- Restabbrüche (Spitz- und Bohrarbeiten)
 - Vorbereitung neuer Trennwände zwischen Küche und Bad
 - Start neuer Leitungen (HLSE)
-

Bauablauf

Badezimmer



2. Arbeitswoche

TERMINE

3. Arbeitswoche

- Leitungen (HLSE)
 - Fenstermontage
 - Schächte und Trennwände verschliessen
 - Montage von Wannen
-

Bauablauf

Bad und sep. WC

3. Arbeitswoche



TERMINE

4. Arbeitswoche

- Küchenmontage
 - Keramische Plattenarbeiten
 - Teilweise Wandverputze
-

Bauablauf

Küche / Bad

4. Arbeitswoche



Bauablauf

Küche / Bad

4. Arbeitswoche



TERMINE

5. Arbeitswoche

-Arbeitsfläche Küchen

-Restliche Verputzarbeiten

-Apparatemontage in Nasszellen

-Montage Heizkörper

-Neue Türen

-Grobreinigung

-Start Malerarbeiten

Bauablauf Küche/ Korridor



5. / 6. Arbeitswoche

TERMINE

6. Arbeitswoche

- Malerarbeiten
 - Fugen
 - Schlussreinigung
 - Nachbesserungen
 - Abnahmen und Übergaben
-

Impressionen/ Referenzbilder Fertigstellung

Sollen einen Eindruck geben wie es aussehen könnte.

Bisher sind nur Referenzmaterialien für den KV gewählt worden.

Die Materialisierung wird erst in einem weiteren Schritt, nach der Projektgenehmigung an der GV, vorgenommen.

Zu gegebener Zeit wird es eine weitere Infoveranstaltung geben.

Infoveranstaltung

Sanierung Feldweg 1-17



Infoveranstaltung

Sanierung Feldweg 1-17





TERMINE

Freitag 30. August 2024

5 Monate Bauzeit

Allgemeine Informationen



Allgemeine Informationen

Lärm, Staub, Schmutz

- Die 1. und 2. Woche ist stark lärm- und staubintensiv
 - Wir empfehlen Ihnen, dass Sie in dieser Zeit Ferien planen oder zur Überbrückung bei jemand anderem wohnen.
 - Wohnungen, bei welchen eine Asbestsanierung durchgeführt werden muss, ist eine Abwesenheit in der ersten und Anfangs der zweiten Bauwoche zwingend notwendig.
-

Allgemeine Informationen

Asbest

-Alle Bereiche, bei welchen Asbest vorkommen könnte wurden durch Carbotech AG untersucht.

Probeentnahmen erfolgten nach Vorgaben der SUVA.

- Verputze
- Bodenbeläge
- Fliesenkleber

-Vor Baustart werden noch weitere Stichkontrollen durchgeführt.

Allgemeine Informationen

Asbest im Kleber der keramischen Platten

Muss fachmännisch rückgebaut werden
2 – 3 Tage Arbeit

Bis jetzt nur am Feldweg 17 festgestellt.

Allgemeine Informationen

Mieterprovisorien

- Vorgesehen sind Container mit WC, Waschtisch und Dusche
-Kein Zutritt für Handwerker
 - Chemisches WC
 - Rechaud
 - Evtl. den alten Kühlschrank in einem
Zimmer während dem Umbau als Provisorium beibehalten
-

Infoveranstaltung

Sanierung Feldweg 1-17



Allgemeine Informationen

Empfehlung

- Aus der Erfahrung wird empfohlen, während der Bauzeit abwesend zu sein.
 - Planen Sie wenn möglich Ihre Ferien während der Sanierungszeit Ihrer Wohnung
-

Sehen Sie es positiv.

Über das Resultat werden Sie sich bestimmt freuen

5. KOSTEN der geplanten Sanierung

Gemäss heutigem Planungs- und Wissenstand:

KV +-10% Kostengenauigkeit, inkl. MwSt: zwischen 4.1 und 4.5 Mio

Diverse Optionen und Abklärungen sind noch im Gange.

Der Mietzinsaufschlag hängt von folgenden Faktoren ab:

1. Investitionssumme
 2. Finanzierungskosten (Zinsentwicklung)
 3. Amortisationszeit
 4. Anteilmässige Überwälzung auf den Mietzins
-

5. Mietzinsaufschlag bei Gesamtsanierung

Mietzinserhöhung bei wertvermehrenden Investitionen gemäss BGE 118 II 415

(Verbesserung der Mietsache)

Variante "Grosssanierung" (Bad, Küche, Korridor)

Berechnung "oberes Ende" der Bandbreite bei "Grosssanierung"

Geschätzte Investitionssumme gemäss Kostenvoranschlag ("KV"):	4'100'000	(100%)		
110% der geschätzten Investitionssumme gemäss KV	4'510'000	(110%)		
wertvermehrende Quote	50.0%			
wertvermehrende Investition	2'255'000			
Durchschnittliches Kapital (50% der wertvermehrenden Investition)	1'127'500	(Grundlage für die Berechnung der Kapitalkosten)		
Kapitalkosten	Ref.satz	Rendite-Aufschl.		
	1.50%	0.50%	2.000%	22'550.00
Amortisation (Basis: "wertvermehrende Investition")	30 Jahre			75'166.67
Unterhaltszuschlag	10%		97'716.67	9'771.67
Total Mietzinserhöhung p.a. (für alle Wohnungen)				107'488.33
Total Mietzinserhöhung pro Monat (für alle Wohnungen)	12			8'957.36
Total Mietzinserhöhung pro Monat/pro Wohnung *)	48 Wohnungen			186.61

*) Vereinfacht wurde hier für die Mietzinserhöhung pro Wohnung durch die Anzahl Wohnungen geteilt. Effektiv werden die Kosten dann genauer pro Wohnung bzw. Wohnungsgrundriss ermittelt um allfällige Unterschiede berücksichtigen zu können. Die Unterschiede dürften