

Antrag Bauprojekt Sanierung

Beilage zu Traktandum 5.1



X. Instandstellung und Aufwertung Melchrütistrasse 23-29 in Wallisellen

X.1. Projekt-Beschrieb

Die in den Jahren 1994/95 erstellte Siedlung liegt im Westen von Wallisellen. Neben der Reihenhausezeile im Süden sind drei gleiche Zeilenbauten mit Laubengangerschliessung und Ost-/Westausrichtung angeordnet. Die Siedlung hat innerhalb der nun 25 Jahre an Glanz verloren und Schäden an der Struktur und dem Aussenraum sind dringend in Stand zu stellen, um somit die Siedlung technisch und optisch aufzuwerten. Um den genossenschaftlichen Gedanken nicht zu verlieren, ist genau zu prüfen, was an Massnahmen sinnvoll, notwendig und zur Zielerreichung umzusetzen ist.

X.2. Projekt-Verlauf

Bereits im Frühling 2018 wurde durch ein Architekturbüro eine Studie mit einem Massnahmenkatalog beauftragt.

Die wichtigsten Probleme wurden dabei eruiert:

- Abfallprobleme (fehlbare Mieter und Fremdensorgungen)
- defekte Spielgeräte und ungepflegtes Erscheinungsbild der Aussenanlage und der Fassaden
- Schäden an der Dachuntersicht
- defekte und verschmutzte Verglasungen bei Lifttürmen und Laubengängen
- Benutzung der Laubengänge zu privaten Zwecken/zweckentfremdet
- Wohnungseingänge der Maisonette-Wohnungen ungeeignet

In der weiteren Bearbeitung wurden Massnahmenpakete definiert und budgetiert um die Siedlung ansprechend erscheinen zu lassen.

Wie die Bewohner mitbekommen haben, hat die Verwaltung erste Ordnungsmassnahmen ergriffen.

X.3. Projekt-Kosten / Mietzinsberechnung

Die Gesamtkosten beinhalten neben den Bauarbeiten, die Projektierungs- und Bauleitungskosten und die Bewilligungsgebühren. Die wertvermehrenden Investitionen werden den Anlagekosten zugewiesen und führen teilweise zu höheren Mieten. Die Gesamtsumme ist in untenstehender Tabelle ersichtlich.

X.5. Antrag an die Generalversammlung

Das Projekt Instandstellung und Aufwertung Melchrütistrasse 23-29 in Wallisellen überschreitet den Kompetenzrahmen des Vorstands (CHF 500'000)¹. Der Vorstand beantragt der Generalversammlung das Projekt mit den entsprechenden Kosten (siehe Total in der untenstehenden Tabelle) zu bewilligen.

¹ Art. 26 Abs. 2 lit. k und l der Statuten und dem Finanzreglement vom 26. Mai 2011

X.5. Projekt-Kosten +/- 20 %

BKP	Kostenpositionen	Kostenvoranschlag
0	Grundstück	---
1	Vorbereitung (Baugrunduntersuchung, Geometer, Energie)	in BKP 2 eingerechnet
2	Gebäude	625'000.-
3	Betriebseinrichtung	---
4	Umgebung	74'000.-
5	Baunebenkosten (Mietzinsreduktion)	12'000.-
7	Einnahmen / Rückerstattungen	0.-
8	Reserve Bau (Rückstellungen Nachträge)	39'000.-
	Total	750'000.-