GISA
BAUGENOSSENSCHAFT

FAQ – Umzug in Affoltern und Restsiedlung während der Bauphase

1. Kann die neue Wohnung besichtigt werden? (Genossenschafter:innen in Affoltern wissen, an welche Adresse sie Anfang 2025 umziehen werden.)

   Ja, selbstverständlich. Wir begrüssen es, wenn die Genossenschafter:innen die neue Wohnung baldmöglichst besuchen. Bitte einfach klingeln und einen Termin abmachen. Falls Sie die Hilfe der Verwaltung brauchen, helfen wir gerne. Die JUWO-Mieter:innen sind über die Auszugstermine informiert und wissen auch, dass ihre Wohnung 2025 an die Genossenschafter:innen der GISA übergeben werden.

2. In welchem Zustand werden die Häuser in der 2. Etappe übergeben?

   Die Übergangswohnungen werden leer und sauber gereinigt von den Vormietenden abgenommen. Danach wird die Verwaltung schauen, welche Arbeiten notwendig sind. Die Räume erhalten wo notwendig einen neuen Anstrich und werden instand gestellt, die Geräte werden geprüft. Es wird nicht modernisiert. Die Verwaltung wird die Wohnungen auch vorgängig begehen, damit beim Umzugstermin des Vormietenden alles klar ist.

3. Kann man den Genossenschaftsanteil so belassen wie bisher, auch wenn der neue Genossenschaftsanteil tiefer wäre?

   Ja, für Umzüge von Bauetappe 1 in die Bauetappe 2 kann das Genossenschaftanteil so belassen werden.

4. Gibt es für die Übergangszeit eine alte Wohnung, eine Übergangswohnung?

   Die Genossenschafter:innen erhalten für den Umzug aus der heutigen Wohnung in die neue Übergangswohnung mindestens 10 Tage Zeit für den Umzug, tendenziell länger. Für diese Zeit müssen die Genossenschafter:innen nicht die doppelte Miete zahlen. Es gibt keine zusätzlichen Übergangswohnungen.

5. Auf der Homepage wurden die Umzugstermine mitgeteilt. Die Genossenschafter der ersten Bauetappe dürfen zwischen 01.03. und 15.03.2025 umziehen. Gilt die ganze Zeitspanne für den Umzug oder in der Zeitspanne ein Zügeltag?

   Die Umsiedlungswochen wurden auf der Homepage mitgeteilt. Die Genossenschafter:innen haben eine Zeitspanne von ca. 10 Tagen für den Umzug. Falls die neue Wohnung jedoch schon früher frei wird, kann auch früher umgezogen werden. Das kann jedoch erst kurzfristig abgemacht werden. In diesem Fall gehen wir direkt auf die Mietpartei zu. Wir hoffen, dass es so wenig wie möglich Leerstand gibt, da eine belebte Siedlung auch eine sicherere Siedlung ist.

6. Wir würden gern unsere jetzige Hausnummer zur Erinnerung mitnehmen. Ist das möglich? Oder muss hier eine Anfrage an die Stadt vorgenommen werden?

   Die GISA braucht die alte Hausnummer nicht mehr. Bei Bedarf bitte die Hausnummer bei Auszug selbst demontieren.

7. Können Türen (bei Bedarf) nach Besichtigung getauscht werden?

   Falls in der neuen Wohnung Innentüren fehlen sollten und die Innentüren aus der heutigen Wohnung dazu passen, können diese beim Umzug mitgenommen werden.

8. Kann die vorhandene Gisa-Waschmaschine in die Übergangswohnung mitgenommen und im eigenen Keller angeschlossen werden?

   Nein. Die neuen Wohnungen haben bereits eine Waschmaschine, meistens werden sie mit einem anderen Haushalt geteilt. Die GISA wird die Haushaltsgeräte der Bauetappe 1 prüfen und einige neuere Maschinen in das Lager stellen als Ersatzgeräte. Deswegen bitten wir die Genossenschafter:innen der Bauetappe 1 weiterhin behutsam mit den Haushaltsgeräten umzugehen.

9. Waschmaschine/Geschirrspüler/Kochherd: Wenn diese in der neuen Wohnung älter oder in einem schlechteren Zustand sind. Oder fehlen. Werden die Geräte von der Gisa ummontiert?

   Die GISA bietet die Wohnungen mit dem heutigen Standard an, mit den heutigen, funktionierenden Geräten. Falls heute ein Geschirrspüler fehlt, wird kein Neuer eingebaut. Falls die Geräte in der neuen Wohnung nicht mehr funktionieren, können die Geräte aus der heutigen Wohnung mitgenommen werden. Im Einzelnen können wir das erst näher zum Umzugstermin prüfen.

10. Am Übergangsort ist die Sonnenstore zerrissen. Am bestehenden Ort gut instand. Wird diese am Übergangsort montiert?

    Die Sonnenstoren müssen punktuell geprüft werden.

11. Ist die Absicherung für einen Tumbler/Waschmaschine genügend? Oder muss der Elektriker zusätzlich eine Leitung legen?

    Waschküchen mit Waschmaschinen sind vorhanden für alle Wohnungen. Falls die Mieter:innen private Geräte (Tumbler/Waschmaschine) installieren möchten, müssen Sie für die fachmännische Installation einen Elektriker und Sanitär beauftragen.

12. Gibt es eine Besichtigung in der alten Wohnung, was alles belassen werden kann? (ausser Möbel)

    Die Verwaltung hat bereits alle Genossenschafter:innen kontaktiert, welche in die Bauetappe 2 zügeln werden, und einen Besichtigungstermin vereinbart. Bei der Besichtigung können sie mit der Immobilienbewirtschafterin und dem Hauswart besprechen, was sie entsorgen sollen, und was in der Wohnung bleiben kann. Generell gilt: alle Möbel (auch an die Wand festgeschraubte) müssen von den Mieter:innen entsorgt werden. Bodenbeläge oder ausgebaute Kellerräume (Wände, Parkett usw.) müssen nicht abgerissen werden. Die Besichtigungen werden im September 2024 stattfinden.

13. Fragen zu den Schöpfli, welche für die Unterbringung der Geräte vom Hauswart gebraucht werden: Wie an der GV gesagt wurde, werden die Wohnungen zum selben Mietzins übergeben. Ergibt sich durch die Nichtbenützung der Schöpfli eine Mietzinsreduzierung? Wie sieht es mit dem Stromanschluss im Schöpfli aus?

    Heute hat kein Genossenschafter:in der Bauetappe 1 ein Schopf. Die GISA hat bereits informiert, dass einige Schöpfli in der Bauetappe 2 von den Hauswarten benutzt werden, als Material- und Gerätelager. Die Mieten der Übergangswohnungen werden nicht reduziert, auch wenn der Schopf nicht zur Verfügung steht. Der Stromanschluss wird geprüft. Der Schopf kann nicht als Durchgang genutzt werden, sobald dort das Hauswartmaterial oder -geräte stehen.

14. Ist vor dem Umzug noch eine Sperrgutabfuhr geplant?

    Die SiKo Affoltern plant noch einen letzten Entsorgungstag. Die SiKo wird den Anlass planen, voraussichtlich im Oktober 2024. Das ist eine gute Gelegenheit für alle, vorgängig im Keller und auf dem Estrich aufzuräumen. Danach ist die Entsorgung Mietersache. Wir werden sicherstellen, dass am Entsorgungstag genügend Mulden zur Verfügung gestellt werden. Die Verwaltung prüft noch, ob für die Genossenschafter, welche in die Bauetappe 2 zügeln, ca. Ende Februar 2025 ein Entsorgungscontainer zur Verfügung gestellt werden kann.

15. Der aktuelle Zustand der Häuschen ist meist, aufgrund des Alters, nicht wirklich dem heutigen Standard gerecht. Schimmel ist ein grosses Thema. Was, wenn der Neubau der ersten Etappe länger als 2 Jahre dauert, weil die Umstände des Sumpfgebiets es schwierig macht oder andere Gründe?

    Korrekt, die alten Häuser sind nicht auf dem heutigen Standard und sie werden nicht modernisiert. Damit der Schimmel nicht zum Problem wird, bitten wir die Mieter:innen, regelmässig zu lüften. Eine gute Luftzirkulation bis in die Ecken ist wichtig. Wir rechnen damit, dass die neuen Wohnungen Anfang 2027 bezogen werden können, Bauverzögerungen sind leider immer möglich und heute nicht voraussehbar.

16. In welchem Zustand werden uns die Gärten vor und hinter dem Haus übergeben (Hecken, Bäume, Sträucher etc.)?

    Der Garten / Aussenbereich muss in einem angemessenen Zustand übergeben werden. Wir haben zu den Gärten sehr detaillierte Fragen erhalten, welche wir hier nicht allgemein beantworten können. Wir bitten die Genossenschafter:innen, welche in die Bauetappe 2 umziehen, nicht nur die neuen Wohnungen sondern auch den Garten zu besichtigen. Allfällige Wünsche betreffend Rückschnitt von Bäumen oder Hecken bitte an die Verwaltung stellen. Wir müssen diese Fragen punktuell anschauen.

17. Bei den Übergangswohnungen ist der Rasen teilweise sehr hoch. Werden die Rasen im Herbst noch gemäht? Mit einem normalen Rasenmäher ist ein Schnitt kaum mehr möglich. Beim Auszug könnte Winter sein.

    Nein, Rasen mähen im eigenen Garten ist Mietersache. Die Verwaltung kann die Mieter:innen nicht zwingen, den Rasen zu mähen, das ist Mietersache und eine Frage der persönlichen Präferenzen.

18. Gibt es die Möglichkeit die Hecken vor den Häusern Binzmühlestrasse 254 – 270 sowie Binderweg 6-12 während der Bauphase zu belassen (Sichtschutz).

    Ein Teil der Hecken kann belassen werden, jedoch nicht alle. Grundsätzlich werden nur die Pflanzen gerodet, welche für die Ausführung im Weg sind. Zusätzlich wird eine Bauwand gestellt, welche gleichzeitig ein Sichtschutz sein wird. Anmerkung: Im Zuge des Strassenbauprojektes wird die Stadt die Hecke entlang der Binzmühlestrasse roden und die Mauer entfernen.

19. Ist es erlaubt Bäume, Sträucher etc. vor und hinter dem Haus zu fällen/schneiden? Da ja eh alles wegkommt?

    Generell dürfen Hecken nach Gusto geschnitten werden, Bäume nicht. Achtung – es gibt Bäume, welche im Rahmen des Bauprojektes und während der Bauphase geschützt werden. Bevor Sie Bäume fällen, bitte die Verwaltung kontaktieren.

20. Die Fragen zu Zelghalde werden hier gebündelt.

    Die heutige Zelghalde wird aufgehoben. Während der Bauphase steht sie nicht als Fahrbahn zur Verfügung. Der Fussweg, der als Zugang zu den Hauseingängen dient, bleibt bestehen. Somit sollte ein Fussweg entlang der Baustellenwand möglich sein, also von Binzmühlestrasse 270 bis Binderweg 6.

    Ein Weg ostorientiert bis zum heutigen Verbindungsweg zu Zelghalde, also entlang der Nordgrenze, ist aus heutiger Sicht nicht möglich. Die Bauleitung meldet folgendes: Die Platzverhältnisse an der Nordgrenze sind sehr beengt. Zum einem ist der Baugrubenabschluss sehr nahe an der Grenze und auf dem dann noch vorhandenen Landstreifen sind die Provisorien für die Fernleitungen und dgl. aufgestellt. Zum heutigen Zeitpunkt besteht keine Möglichkeit, einen Fussweg an der Nordgrenze auf dem Grundstück anbieten zu können.

21. Wie ist Güterumschlag geplant während der Bauphase – bis wohin kommt man mit dem Auto? Wo sind die Zugangswege für Sanität, Feuerwehr usw.?

    Ein Anschluss der 2. Bauetappe für den öffentlichen Verkehr ist nicht geplant. Die Zufahrt für Blaulichtorganisationen wird im Rahmen der Vorgaben sichergestellt. Die Vorgaben werden von der Dienstabteilung Verkehr mit der Bewilligung der Baustelleninstallation gemacht, dieser Termin ist noch pendent. Ein Güterumschlag für einen Umzug kann in Absprache mit der Bauleitung gewährleistet werden.

22. Wie ist der Unterhalt der Siedlung geplant während dem Bau - Sauberkeit etc.?

    Der Unterhalt wird wie gewohnt durch unsere Hauswarte erledigt. Durch den Baubetrieb können allfällige Anpassungen der Prozesse nicht ausgeschlossen werden.

23. Wo findet sich die Baustelleneinfahrt am Anfang und während der Bauphase?
    Wo werden die Baubaracken aufgestellt? (verursacht zusätzlichen Lärm vor 07:00)
    Wo werden die Grüncontainer und Abfallcontainer stationiert?

    Die Abfallcontainer und Grüncontainer werden voraussichtlich an der Ecke Binzmühlestrasse / Hürststrasse stationiert. Wir werden genügend Container planen, damit es keine Engpässe gibt. Das Baubüro übernimmt eine Wohnung an der Binzmühlestrasse 296, im 1. OG. Die Planung für Baubaracken und Baustellenzufahrt ist noch nicht abgeschlossen. Sobald die Abklärungen mit den Behörden und die Koordination mit dem Strassenprojekt erfolgt ist, können die Mieter informiert werden.

24. Ist etwas Provisorisches betreffend Autos / Parkplätze vorgesehen?

    Nein, die GISA kann leider keine Parkplätze anbieten.

25. Umplatzierung von diversen Tieren: Igel, Eichhörnchen, Vogelnester, Mölche usw (einige davon machen einen Winterschlaf). Eine Genossenschafterin bittet um eine schriftliche Info dazu, z.B. im Newsletter.

    Heute können wir noch keine detaillierte Auskunft geben. Sofern möglich, werden die Tiere umgesiedelt. Dafür wird unter Beratung einer Fachperson ein Konzept erstellt.

26. Fragen zum Neubau

    Diverse Fragen zum Neubau werden später beantwortet. Erste Priorität bei der Wohnungswahl im Neubau haben die Genossenschafter/innen, welche kurz vor Fertigstellung in der Bauetappe 2 wohnen.

27. Wie wird über den Baufortschritt während der Bauphase informiert?

    Die Verwaltung wird über die aktuellen Themen laufend auf der Webseite und gebündelt in den Newslettern informieren.