

# Realisation Küchenumbau Piazza-Wohnung Auf Basis des Antrages vom Dezember 23

Das Plenum hat im Dezember JA gesagt, die allfällige Umsetzung des Küchen-Umbaus (Wohnung Piazza, Westhaus) in die Gesamtplanung zu integrieren.

Um das Zeitfenster zwischen den baulichen Sofort-Massnahmen der Sanierung und den grossen Energie-Investitionen zu nutzen, möchten wir dieses Vorhaben gerne bis im Frühling 2025 umsetzen. Wir sehen in diesem Zeitraum eine gute Möglichkeit, den Küchen-Umbau zu realisieren. Sowohl finanziell als auch vom erwarteten Aufwand im Bezug auf andere bauliche Massnahmen wäre das ein guter (und vermutlich der Letzte) Moment. Franz Schnyder von Arento hat unseren Antrag geprüft. Er hält die Massnahmen- und die Kostenberechnungen für plausibel. Er hat einfach noch dazu geraten, zur Sicherheit 10% für Unvorhergesehenes einzuplanen.

Wir haben zudem noch einige Änderungen am bestehenden Antrag vorgenommen, um die Kosten möglichst niedrig zu halten und ökologisch zu handeln.

- Anstelle einer neuen Forster-Küche würden wir die bestehende gerne aus- und wieder einbauen und um einige Elemente ergänzen, oder uns nach einer passenden Recycling-Küche von Forster umsehen. Dies ist in Anbetracht der Langlebigkeit dieser Küchen sinnvoll und kostengünstiger.
- Auf die Vergrösserung des Fensters können wir verzichten. Da könnte man evtl schauen, wenn später alle Fenster in den Häusern ersetzt werden. Auch so ist der Gewinn an Licht im ganzen Wohnbereich enorm.
- Die Art der Raum- Unterteilung im Wohnzimmer ist als Schiebewand eingeplant. Möglicherweise gibt es noch andere Lösungen, welche das Budget für eine Schiebewand nicht überschreiten werden.

Corinne und Nils  
April 2024

# Umbau Küche, Piazza-Wohnung Antrag für die Integration eines Küche-Umbaus in die Gesamtplanung der anstehenden baulichen Massnahmen der RHW.

((Antrag vom August))

Ob zum Arbeiten, Essen oder Spielen: zu Hause halten wir uns nirgendwo so ausgiebig auf, wie in der Küche. Im Koch- und Essbereich der Piazza-Wohnung gibt es jedoch einige Aspekte, die wir zunehmend als unangenehm erleben. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um die mangelnde Privatsphäre, sowie um die Lichtverhältnisse in der Küche. Durch eine Neugestaltung des Parterres liesse sich Situation in der exponierten und dunklen Wohnung verbessern und die räumliche Aufteilung würde beruhigt werden. Von dieser Aufwertung würden auch künftige Bewohnerinnen profitieren.

**Wir beantragen die Integration der Planung und Machbarkeitsstudie dieses Umbaus in die Gesamtplanung.**

Corinne und Nils, August 2023

## **Inhalt Antrag**

|   |   |
|---|---|
| Überlegungen, Grundrisse                | 2 |
| Fotos Ist-Zustand                       | 3 |
| Idee, Visualisierung                    | 4 |
| Kostenzusammenstellung                  | 5 |
| Antrag / Varianten mit und ohne Fenster | 6 |

Details und Offerten im beliegenden PDF

# Überlegungen

((Antrag vom August))

**Idee** Die Backstein-Mauer zwischen der Küche und dem angrenzenden Zimmer könnte entfernt und die Küchenzeile an die nördliche Wand verlegt werden. Es entstünde ein geräumiger und heller Bereich, der das Zentrum der Wohnung bildet.

## Vorteile eines Umbaus

- Licht dringt von Osten in die ganzen Wohnung
- Mehr Privatsphäre beim Essen und Kochen
- Geringere Lärm-Belastung in den Zimmern
- Geringere Geruchs-Belastung in den Zimmern
- Viel Platz für Familie und Gäste
- Mehr Stauraum
- Grössere Ablage- und Arbeitsfläche
- Kühlschrank mit grösserem Gefrierfach
- Mehr Platz im Eingangsbereich der Piazza
- Weniger Schmutz in der Küche

## Nachteil

- Es entfällt ein Zimmer. Dieses soll durch den Einbau einer Schiebewand in der Stube ersetzt werden. So entsteht im Wohnzimmer ein modularer Ersatz-Raum, der als Arbeits-, Elternschlafzimmer oder Gästezimmer genutzt werden könnte und der trotzdem die Offeneit der Stube nicht verbaut. Das neue Zimmer läge zum Garten hin in der «privateren» Seite der Wohnung und nicht am frequentierten Laubengang, auch nicht mehr an der Rückwand der Küche – was wiederum ein Vorteil wäre.

[\(\(wir sind da noch an anderen Überlegungen dran\)\)](#)

**Getroffene Abklärungen** Einige bauliche Fragen haben wir mit Celsetin Rohner und verschiedenen Handwerkern besprochen: Die Wasserleitungen verlaufen in der Aussenwand und sind einfach umzulegen.

Die Wand ist höchstwahrscheinlich nicht tragend und kann problemlos entfernt werden. Um sicher zu sein, habe ich dennoch ein statisches Gutachten offerieren lassen. Sollte die Wand wider Erwarten tragend sein, würden wir das Budget nochmal vor's Plenum bringen.

**Offerten** Die anfallenden Arbeiten haben wir im Detail aufgelistet und durch Betriebe aus der Region schätzen lassen. Ich habe die Firmen gebeten, die Kosten nicht knapp zu kalkulieren, so dass keine Überraschungen auf uns zu kommen.

**Art der Kosten** Die meisten Arbeiten, welche den Umbau betreffen, würden als Erneuerung und Wertschöpfung verbucht. Ein Teil der anfallenden Positionen kann als Unterhalts-Aufwand verbucht werden. So ist z.B. der Boden seit längerer Zeit fällig. Auch Malerarbeiten sind schon lange keine mehr erfolgt.

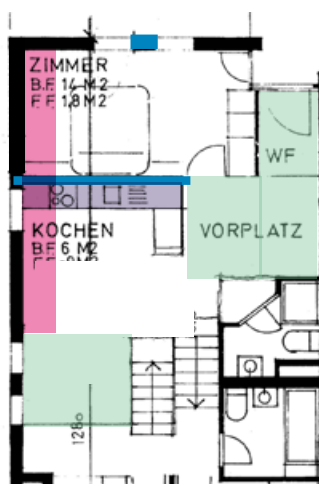
**Zeitpunkt des Umbaus** Der Zeitpunkt muss vom Vorstand und dem Plenum bestimmt werden. Je nachdem, was finanziell und gesamt-planerisch sinnvoll ist. Für uns wäre es schön, wenn der Umbau in den nächsten Jahren erfolgen könnte. Aber auch künftige Bewohne:innen der Wohnung würden von dem Eingriff profitieren.

**Dauer des Umbaus** Die Bauphase beträgt zwei bis drei Wochen. In den ersten Tagen erfolgen laute Arbeiten, Danach entstehen nur mässige Lärmemissionen.

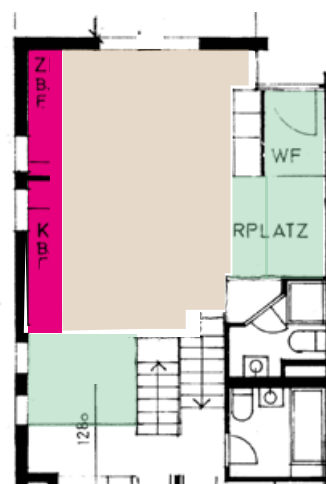
Grundriss / Bestehende Situation



Vorhaben



Neu



- Blau** Die Wand zwischen Zimmer und Küche käme weg evtl auch das Wndstück zwischen den Fenstern
- Lila** Die bestehende Küchenzeile käme weg
- Rosa** Neue Küchenzeile
- Gelb** Fläche Küche und Esszimmer
- Grün** Eingangsbereich gegen Piazza und gegen Laube

# Der Ist-Zustand ((Antrag vom August))



**Lichtverhältnisse** Durch das nach Osten vorgelegte Zimmer gelangt wenig Tageslicht in die Küche. Auch die Tür zum überdachten und beschatteten Bereich der Piazza bietet nur geringen Licht-Einfall. Die Lampen brennen selbst an Hochsommertagen. Im Zimmer hinter der Küche, wo sich tagsüber niemand aufhält, ist es dagegen tagsüber sehr sonnig.

**Exponierte Lage** Die Piazza ist die öffentlichste Zone der Siedlung. Sie wird von Handwerkern, Krippenpersonal, Kita-Eltern, Ballerinas und Kurrieren rege frequentiert. Am Tisch sind wir für alle Passanten sichtbar. Umgekehrt nehmen wir jede Bewegung auf der Piazza wahr. Es kommt oft vor, dass Passanten in die Wohnung treten, weil sie denken, wir seien eine Institution. Um weniger exponiert zu sein, mussten wir die Fenster verhängen; dadurch ist es in der Küche noch dunkler und man sieht nicht mehr raus.



**Eingangsbereich** die offizielle Wohnungstür liegt auf der Rückseite der Wohnung. Praktisch wird die Wohnung jedoch meist von der Piazza aus betreten. Schuhe, Taschen, Rucksäcke werden neben dem Eingang abgelegt. Auch Schmutz und Nässe gelangen direkt in die Küche.

**Platz** Der Esstisch steht unmittelbar im Eingangsbereich. Sobald mehr als vier Leute in der Küche sind, wird es eng. Der Durchgang ist versperrt und man kann nicht mehr gut hantieren.



**Ablagefläche und Stauraum** im Verhältnis zur Grösse der Wohnung sind auch Stauraum und Ablagen knapp bemessen. So muss z.B. der Fenstersims als Ablage für Alltags-Zutaten dienen. Das ist unpraktisch, da man das Fenster nicht öffnen kann.

**Geräusche und Gerüche** Wenn wir in der Küche sind, ist jedes Klappern für die Bewohnerinnen der drei angrenzenden Zimmer deutlich vernehmbar. Läuft der Geschirrspüler, überträgt sich der Lärm und die Rotation ins Zimmer dahinter. Ausschlafen oder Lernen ist nur für Persone möglich, die absolut unempfindlich sind. Auch Gerüche ziehen in die Zimmer. Diese Lärm- und Geruchs-Belastungen führen oft zu Diskussionen und Streit.



# Idee ((Antrag vom August))



Blick nach Osten (Richtung Cerberus) Darstellung mit vergrössertem Fenster



Blick nach Süden Richtung Laubengang



Eingangsbereich Piazza-Tür (links) . Essen / Küche Richtung Cerberus



Aufsicht / Piazza-Tür (links). Die gelbe Fläche zeigt die bestehende Wand

**Licht** Durch den Wegfall der Zimmerwand könnte die Sonne von Osten her ins Innere der Wohnung scheinen. Allenfalls könnte ein breiteres Fenster (analog der Lauben-Wohnungen) eingebaut werden. Das muss aber nicht unbedingt sein, da schon die beiden kleinen Fenster viel Licht herein lassen.

**Weniger Exponiert** Der Koch- und der Essbereich wären nicht mehr direkt einsehbar und böten mehr Privatsphäre.

**Platz** Da die Küche viel geräumiger und grosszügiger wäre, fände ein grosser Tisch gut Platz. Der Raum würde noch mehr zum Wohnraum werden.

**Zugang von der Piazza aus** Auch der Ein- und Durchgangsbereich wäre geräumiger und freier. Ein Kleiderständer und ein Bänklein könnten Jacken und Schuhe, welche gerne dort abgelegt werden, aufnehmen. Schmutz und Nässe würden nicht mehr direkt in die ganze Wohnung gelangen.

**Ablagefläche und Stauraum** Ein grosse Küchenzeile entlang der Nordwand böte viel Stauraum und Ablagefläche. Wir hätten zudem Platz für einen angemessenen Kühlschrank mit einem grösseren Gefrierfach.

**Geräusche / Geruch** Die Küche und der Essbereich lägen weiter weg von den Zimmern, das bringt Ruhe in die räumliche Situation. Kochgerüche würden nicht mehr in die Zimmer wehen.

**Stube: Einbau zweier Schiebe-Wände** Durch den Einbau von zwei grossen Schiebetüren bliebe das Wohnzimmer nach Bedarf halb offen. Es böte Raum als Schlaf- oder Arbeitszimmer und ersetzt den entfallenden Raum im EG. Da es gegen den Garten liegt ist es weniger exponiert und ruhiger.



Wohnzimmer. Mittels zwei Schiebewänden wird ein modularer Raum geschaffen.

# KOSTEN UMBAU KÜCHE

## ► Neuberechnungen

### Offerten Umbau / Aufgrund Detailbeschrieb und Besichtigungen

---

Statisches Gutachten 1'500  
Beurteilung der Situation / Ist die Wand tragend oder nicht  
Büro Thomas Boyle, Zürich (erste unverbindliche Aussagen: Wand ist nicht tragend)

---

Maurerarbeiten 4'500  
Wand herausbrechen / Versäuberung Decke, Boden / Material entsorgen  
Firma Tischhauser, Männedorf (Telefonische Angabe aufgrund schriftlichem Beschrieb)

---

**Küchenkombination NEU** inklusive Demontage, Entsorgung und neue Geräte 26'000  
Forster Schweiz, Herr Bruhin (Offerte und Pläne im Anhang)

---

► **Variante Wiederverwendung bestehende Küchenkombination plus Ergänzung**  
Sorgfältige Demontage und Recycling bestehender Elemente für Wiederverwendung  
Entsorgung / Remontage alte – und Einbau neue Küchenteile inkl. Geräte ca 20'000

---

Elektriker 6'000  
Stillegen der Leitungen / Neue Installationen inkl. Material  
Schibli, Herr Oberholzer (Angabe per Mail)

---

Sanitär 1'000  
Stillegen der Leitungen / neue Anschlüsse inkl. Material  
Thomas Posanz (Schätzung aufgrund Besichtigung, genaue Angabe folgt)

---

Raumtrennung / Schiebewand 10'000

---

► Spatzung für Unvorhergesehenes 6'000  
Schätzung (in der Regel 10 % des Auftragsvolumens)

---

Bauleitung, 7'000  
Schätzung (in der Regel 10 % des Auftragsvolumens)  
Architekt Arento

---

**Umbaukosten Erdgeschoss / Küche und Raumtrenner (recyclet) 56'000 bis 62'000**

Im Idealfall können wir die alte Küche wieder einbauen und sparen ca 6'000 - 10'000 Franken und falls nichts Unerwartetes passiert, fallen die 6'000 Franken dafür weg.  
Im Idealfall, und bei einem guten Ablauf kostet der Umbau um die 40'000 Franken.

# Info zu den Unterhaltsarbeiten

Die Piazza Wohnung wurde jahrelang nicht renoviert. Lilo hat uns schon beim Einzug 2015 einen neuen Boden angeboten, damals haben wir aus praktischen Gründen (Kleine Kinder, reger betrieb) darauf verzichtet, das parkett zu erneuern. Es ist mittlerweile vollkommen hinüber.

Die Kosten fallen zwar nun wegen des Umbaus an, die Arbeiten sind aber ohnehin fällig und laufen unter dem regulären Budget, weshalb wir sie nicht beantragen.

---

|  |               |               |
|--|---------------|---------------|
| Maler  | 4'500         |               |
| Decke, Wandstück und Schrank neu streichen                                 |               |               |
| Amrein, Männedorf (schriftliche Offerte)                                   |               |               |
| <hr/>  |               |               |
| Boden  |               |               |
| Entfernen und Entsorgen, Verlegen eines robusten Industrie-Parketts        | 9'700         |               |
| Schriftliche Offerte aufgrund einer Besichtigung. Der Boden hält 30 Jahre. |               |               |
| Schreinerei Kübler, (oder Linoleum 7'600) Baumgartner, Stäfa, Herr Lang)   |               |               |
| <hr/>  |               |               |
| <b>Kosten Unterhaltsarbeiten</b>   | <b>14'200</b> | <b>14'200</b> |

---

---

Wir beantragen den Umbau  
des Erdgeschosses der  
Piazza Wohnung, Westhaus.  
Gemäss den Unterlagen.

Umsetzung: Frühjahr 2025  
Kosten max: 62'000 Franken

Corinne und Nils, April 2024