



Instandstellungsarbeiten Wohngebäude und Neubau Gemeinschaftsraum

**Rietstrasse 25-33 und Riethofstrasse 16-18,
Glattbrugg**

Zusammenfassung der 1. Mieter/-innen – Informationsveranstaltung

vom Montag, 3. Juli 2023

Jorge Garcia, Leiter Immobilienbewirtschaftung, begrüsst die Anwesenden im Namen der BAHOGE und dem ganzen Projektteam. Wie Sie bereits schriftlich erfahren haben, wird Angela Theiler die BAHOGE per Ende Juli 2023 verlassen. Aus diesem Grund wird an der heutigen Informationsveranstaltung Jorge Garcia über die Bewirtschaftungsthemen informieren.

Ziel der Veranstaltung ist es, den Bewohner/-innen einen ersten Überblick der bevorstehenden Bauzeit zu vermitteln und die geplanten Erneuerungen vorzustellen. Der Schwerpunkt dieser ersten Informationsveranstaltung sind die Instandsetzungsarbeiten der Wohngebäude sowie der Neubau des Gemeinschaftsraumes. Aufgrund des aktuellen Projektstandes ist es jedoch nicht möglich im Detail über einzelne Wohnungstypen Auskunft zu geben.

Jorge Garcia erinnert daran, dass der Grund für die Informationsveranstaltung nicht per se nur eine freudige Angelegenheit ist. Denn Bauprojekte bringen in der Regel auch negative Aspekte und Nebenwirkungen mit sich (Lärm, Nutzungseinschränkungen, Kosten usw.). Die Tatsache, dass Immobilien durch Gebrauch und Abnutzungserscheinungen altern, macht jedoch auch vor der BAHOGE nicht halt und regelmässige Erneuerungen sind zwingend notwendig, um eine hohe Wohnqualität für kommende Jahre sicherzustellen.

Die BAHOGE wird alles daransetzen, die Nebenwirkungen so gering wie möglich zu halten und die Bewohner/-innen transparent und rechtzeitig über anstehende Entwicklungsschritte zu informieren. Es werden jedoch nicht alle Fragen schon jetzt beantwortet werden können. Wie in jedem Projekt liegen gewisse Erkenntnisse und Informationen erst im Verlauf des fortschreitenden Projekts vor. Transparente Information heisst in diesem Fall eine phasengerechte Weitergabe von Informationen, wenn diese ausreichend gesichert und die Zeitpunkte zielführend sind.

Referenten:

- Jorge Garcia, Leiter Immobilienbewirtschaftung BAHOGE
- Olivia Steiger, Projektleiterin Bau BAHOGE
- Sigi Stucky, S2 Architekten, Zürich

Teilnehmer:

- 39 Bewohner/-innen der Siedlung Glattbrugg
- Thomas Melliger – Bauplanung, Zürich (Bauleitung)
- José Lima, Hauswart BAHOGE

Traktanden

- Referenten, Bauleitbild, bisherige Sanierungen
- Planerwahlverfahren, Mieter/-innenumfrage, Zustandsanalyse
- Sanierungsmassnahmen an Gebäuden
- Fragerunde zu Sanierungsmassnahmen an Gebäuden
- Umgebung, Dialogveranstaltung
- Neubau Gemeinschaftsraum
- Fragerunde zu Gemeinschaftsraum
- Grobterminprogramm, nächste Mieter/-inneninformationen und provisorischer Ablauf zur Sanierung
- Auswirkung auf Mietzinse
- Generelle Fragerunde und Schlusswort

Informationen zu den Instandstellungsarbeiten

Die vorliegende Dokumentation enthält die anlässlich der 1. Informationsveranstaltung vom 3. Juli 2023 kommunizierten Inhalte in schriftlicher Form. Sie dient als Zusammenfassung der Veranstaltung und umfasst Kurzbeschreibungen, Pläne, ein grobes Ablaufprogramm sowie weitere Hinweise zu den Instandstellungsarbeiten. Der Inhalt gibt den aktuellen Kenntnisstand wieder, Änderungen bleiben vorbehalten.

Bauleitbild, bisherige und zukünftige Sanierungen

Jorge Garcia, Leiter Immobilienbewirtschaftung BAHOGE

- Erneuerungsstrategien und Erneuerungszyklen der BAHOGE

Die geplante Erneuerung richtet sich nach dem im Bauleitbild 2021-2030 enthaltenen Grundsätzen. Immobilien altern durch Gebrauch und Abnutzungerscheinungen müssen regelmässig erneuert werden. Instandstellungsarbeiten sind deshalb zwingend notwendig, um eine hohe Wohnqualität für kommende Jahre sicherzustellen.

Die Siedlung Rietstrasse in Glattbrugg mit Baujahr 1987 steht nach 36 Jahren vor ihrer ersten grossen Instandsetzung und kann somit für die nächsten 25-30 Jahren wieder mit zeitgemässer Ausstattung erhalten bleiben.

- Bauleitbild 2021 – 2030 und bisherige Sanierungen

Im Jahr 2019 wurde in der Siedlung Glattbrugg die Ölheizung durch eine Pelletsheizung ersetzt und bereits für die neue zentrale Warmwasseraufbereitung (Ersatz Wohnungsboiler) ausgelegt. Gemäss Bauleitbild ist nach der bevorstehenden Instandsetzung im Jahr 2024, die nächste grössere Instandsetzung erst wieder für das Jahr 2054 geplant.



Planerwahlverfahren, Mieter/-innumfrage, Zustandsanalyse

Olivia Steiger, Projektleiterin Bau BAHOGE

■ Planerwahlverfahren

Um ein geeignetes Planerteam zu finden, wurde im Frühjahr 2022 ein Planerwahlverfahren organisiert. Das heisst, für die Planerleistungen wurden fünf geeignete Architekturbüros eingeladen, die ein Team zusammenstellten, bestehend aus Baumanagement, Haustechnikplanern und weiteren Spezialisten. Das Angebot bestand aus einer kurzen Auftragsanalyse und Terminwürdigung, zwei objektbezogenen Aufgabenstellungen (Gebäudehülle und Gemeinschaftsraum) und einem Honorarangebot. Das Architekturbüro, S2 Architekten GmbH aus Zürich hat die Zuschlagskriterien am besten erfüllt und wurde im Juli 2022 beauftragt eine ausführliche Zustandsanalyse und Machbarkeitsstudie zu erarbeiten.

■ Mieter/-innumfrage zur Mobilitätssituation und Infrastruktur (vom Herbst 2022)

Parallel zur Untersuchung des Zustandes wurde im letzten Herbst eine Umfrage bei den Mietern und Mieterinnen durchgeführt, bei der 21 Haushalte teilgenommen haben. Die BAHOGE bedankt sich für die Teilnahme.

Mit der Umfrage haben wir Ihnen unter anderem die Möglichkeit geben, Impulse für die Planung zu geben. Ihre Rückmeldungen (baulichen Bereiche) wurden ausgewertet und wo möglich und sinnvoll, in die Planung integriert. Nicht alle Wünsche und Anregungen können im Zusammenhang der Instandstellungsarbeiten berücksichtigt werden. So ist es zum Beispiel nicht möglich einen Aufzug in den bestehenden Gebäuden unterzubringen. Einerseits würde dies die Kosten weitaus übersteigen und andererseits müsste zukünftig pro Geschoss eine Wohnung auf ein Zimmer verzichten. Die Bereiche zum Gemeinschaftsleben (Spielplatz/Spielmöglichkeiten, Umgebung und Gemeinschaftsraum) wurden zusätzlich an der Dialogveranstaltung vom 7. März 2023 zusammen mit Ihnen vertieft und erarbeitet. Zur Auswertung der Dialogveranstaltung wird später unter Punkt «Umgebung, Dialogveranstaltung» weiter eingegangen.

■ Zustandsanalyse

Im Februar 2023 wurde die Zustandsanalyse mit einer Machbarkeitsstudie über die Siedlung Rietstrasse, Glattbrugg abgeschlossen. Das heisst, der Zustand der einzelnen Gebäude und deren Bauteile wurden durch ein Planerteam, bestehend aus Architekten, Fachplanern und weiteren Spezialisten detailliert geprüft und beurteilt. Ziel der Gebäudeanalyse war es, den aktuellen Zustand genau zu erfassen, um die Siedlung für eine weitere Lebensdauer von 30 Jahren zu ertüchtigen.

Untersuchungssperimeter

- Gebäudehülle
- Allgemeinräume
- Wohnungen
- Einstellhalle
- Haustechnik (Elektro, Heizung, Kanalisation, Sanitär)
- Schadstoffe
- Umgebung

Die Bauten sind sowohl optisch als auch in der Substanz dem Alter entsprechend in einem guten Gesamtzustand. Auch die Gebäudehülle hat einen genügenden U-Wert (Wärmeverlust), so dass keine wesentlichen energetischen Massnahmen (z.B. Aussendämmung) nötig sind. Trotzdem besteht teilweise Erneuerungsbedarf, damit die Liegenschaft ihre Funktionen auch künftig erfüllen kann. Bei der Bewertung wurde von allen Beteiligten Wert daraufgelegt, dass die vorgeschlagenen Massnahmen jeweils verhältnismässig ausfallen.

Sanierungsmassnahmen an Gebäuden

Sigi Stucky, S2 Architekten, Zürich

Sanierungsumfang

Gebäudehülle:

- Nur Fassadenanstrich (Aussenwände in gutem Zustand)
- Ersatz Fenster, Rollläden und Markisen
- Sanierung Metallteile (Geländer, Vordächer, usw.)
 - ⇒ Eine Überdachung der obersten Balkone wird geprüft

Dachbereich:

- PV-Anlage
- Ersatz Dachfenster, inkl. aussenliegendem Sonnenschutz
- Flachdachabdichtungen (Balkone über Erker)
- Punktuelle Anpassungen Spenglerarbeiten



Fassadenbeispiel mit den eingezeichneten Sanierungsmassnahmen.
(aktuell ist noch kein Farb- und Materialkonzept vorhanden)

Heizzentrale:

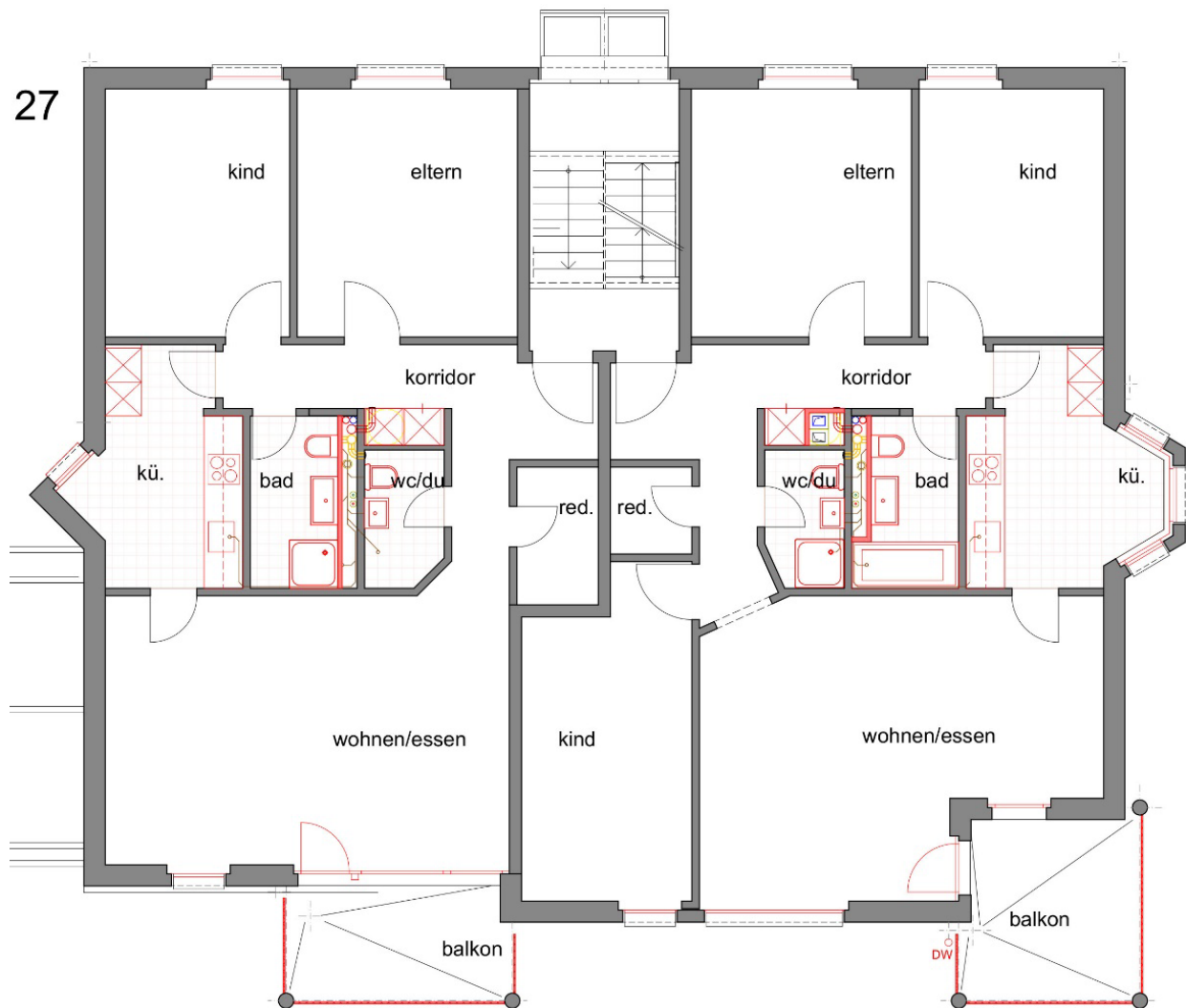
Die Heizung wurde 2019 mit einer Pelletheizung erneuert. Mit Ausnahme der REFH (Ersatz Gasheizung durch Wärmepumpe) sind keine Anpassungen vorgesehen.

Allgemeinräume:

- Technikräume im Untergeschoss
 - ⇒ Aufgrund der neuen Grundlüftung und der zentralen Warmwasseraufbereitung müssen neue Technikräume geschaffen und brandschutztechnisch abgetrennt werden.
- Zentrales Warmwasseraufbereitung (neu im Untergeschoss)
 - ⇒ Die Einzelboiler in den Wohnungen werden rückgebaut
- Dämmung an den Kellerdecken (Mietkeller und Bastelräume müssen ausgeräumt werden)
 - ⇒ Plus Dämmung der Aussenwände im Untergeschoss bei den EG-Wohnungen mit direktem Zugang zu Keller/Waschküche/Hobbyraum (Haus 31+33)
- Instandsetzung Einstellhalle
 - ⇒ Inkl. Installationen von E-Ladestationen
- Sanierung Kanalisation

Wohnungen:

- Auswechslung haustechnische Installationen (Strangsanierung)
 - ⇒ Zuleitung von Kalt- und Warmwasser, Abwasserleitung, Elektroleitungen
 - ⇒ Die Heizverteilung bleibt bestehen
- Einbau Wohnungs-Grundlüftung
 - ⇒ Aufgrund des Einbaus von neuen und dichten Fenstern muss ein minimaler Luftaustausch gewährleistet werden (Zuluft im Korridor und Abluft in den Nasszellen)
 - ⇒ Minimierung von Schimmelbefall
- Ersatz Nasszellen und Küchen
- Ersatz Unterverteilung Elektro
 - ⇒ An den Elektroinstallationen in den Wohn- und Schlafzimmern sind keine Massnahmen vorgesehen
- Schadstoffsanierung (bei Wohnungen mit Cheminée)



Haus-Nr. 27 als Grundrissbeispiel mit den eingezeichneten Sanierungsmaßnahmen.
(die aufgezeigten Massnahmen werden bei sämtlichen Wohnungstypen übernommen)

Sanierung Küchen:

- Neue Küche, neue Geräte
- Organisation wie bisher
 - ⇒ Ausnahme: Geschirrspüler in allen Wohnungen
- Neue Bodenplatten

Sanierung Nasszellen:

- Organisation grundsätzliche wie bisher
 - ⇒ Ausnahme: Badewanne/Dusche, Organisation teilweise neu:
Sämtliche Wohnungen, welche heute nur eine Nasszelle oder eine Nasszelle plus separates WC haben, werden zukünftig mit einer Dusche anstatt Badewanne ausgestattet.
 - ⇒ Die drei EG-Wohnungen im Haus 25 sind aktuell hindernisfrei geplant, das heisst mit bodenebener Dusche und breiteren WC-Türen.
 - ⇒ In den Wohnungen, welche heute bereits zwei Nasszellen (Dusche und Badewanne) haben, bleibt die Organisation wie bisher.
- Neue Sanitärapparate/ Spiegelschränke
- Neue Lüftung (Grundlüftung)
- Neue Boden- und Wandplatten

Fragerunde zu Sanierungsmassnahmen an Gebäuden

- Frage: Werden die bestehenden Fenster durch Schallschutzfenster ersetzt?
Ja, im Zusammenhang mit der Instandsetzung müssen Schallschutzfenster eingesetzt werden (Vorschrift Lärmverordnung)
- Frage: Wie sieht die Eingriffstiefe beim Reiheneinfamilienhaus aus? Werden dort auch nur die Nasszellen und Küchen ersetzt?
Die Massnahmen/Eingriffstiefe ist bei den Mehrfamilienhäusern und dem Reiheneinfamilienhaus, mit Ausnahme der neuen Heizung, identisch und somit die vorgestellten Massnahmen übertragbar.
- Frage: Das Reiheneinfamilienhaus hat heute nur eine Nasszelle mit Badewanne und ein separates WC. Wäre es nicht sinnvoll dort auch eine zweite Nasszelle im Dachgeschoss oder eine Vergrösserung des separaten WC im EG zu planen?
Eine zweite Nasszelle im REFH wurde innerhalb des Planerteams diskutiert und aufgrund der Verhältnismässigkeit (Eingriffstiefe, Kosten und Mietkostenentwicklung) verworfen.
- Frage: Wenn die Boiler in den Wohnungen rückgebaut und durch eine zentrale Warmwasseraufbereitung ersetzt werden, reicht das Warmwasser weiterhin für alle Bewohner/-innen, kann jederzeit warmes Wasser genutzt werden?
Die neue Warmwasseraufbereitung (pro Gebäude eine Zentrale) ist so ausgelegt, dass weiterhin jederzeit Warmwasser für alle Bewohner/-innen vorhanden ist (Standard bei Mehrfamilienhäusern).
- Frage: Wird es zukünftig möglich sein, ein Katzennetz beim Balkon zu montieren? Dies ist bei einigen Parteien erlaubt, oder es wurde einfach montiert.
Die Installation eines Katzennetzes ist grundsätzlich bewilligungspflichtig und benötigt die schriftliche Zustimmung des Vermieters. In der Vergangenheit wurden solche Ausbauten akzeptiert oder ohne vorgängige Abklärung des Vermieters ausgeführt, was wir in Zukunft verhindern wollen und deswegen auch in der Haustierbewilligung solche Ausbauten festgehalten werden. Ob in der Siedlung Glattbrugg Katzennetze in Zukunft bewilligt werden, können wir gemäss heutigem Planungsstand noch nicht sagen.
- Frage: Werden die Geländerhöhe im Zusammenhang mit der Instandsetzung angepasst? Wie sieht das Abschlussdetail unten aus, wird der Abschluss neue geschlossen?
Eine Aussage zu den Ausführungsdetails der Geländer ist aufgrund des Planungsstandes noch nicht möglich. Aktuell werden verschiedene Ausführungsvarianten geprüft und in der nächsten Projektphase detailliert erarbeitet.
- Frage: Werden die Balkone mit einer «Wintergartenverglasung» versehen, wie dies in anderen Siedlungen der Fall ist?
Aufgrund der Erkenntnisse aus anderen Siedlungen wird bewusst auf eine umlaufende Verglasung der Balkone verzichtet.
- Frage: Der Balkon ist bei Regen nicht nutzbar. Wird bei den Balkonen die heutige Windschutzwand oben geschlossen?
Grundsätzlich gehört der Balkon zum Aussenbereich und kann somit auch nass werden. Die seitliche Verglasung dient nur als Windschutz. Eine Aussage zu allfälligen Anpassungen/Ergänzungen der Windschutzwand ist aufgrund des Planungsstandes nicht möglich.

- Frage: Das Wasser ist ziemlich kalkhaltig. Wird eine Enthärtungsanlage eingebaut?
Aktuell ist keine Enthärtungsanlage geplant. Der Input wird aufgenommen und in der nächsten Planungsphase geprüft.
- Frage: Bei den Wohnungen mit privatem EG-Sitzplatz sind unterschiedliche Ausbaustandards vorhanden (Fläche des Plattenbelags bei einigen Wohnungen viel grösser)? Werden die Gartenplatten bei allen angepasst und vergrössert?
Die Gartensitzplätze sind Bestandteil des Umgebungskonzeptes und aktuell in Bearbeitung. Dem Projektteam ist es bewusst, dass Handlungsbedarf besteht. Eine einheitliche und offene Gestaltung wird angestrebt. Weitere Informationen folgen zur gegebenen Zeit.

Umgebung, Dialogveranstaltung

Olivia Steiger, Projektleiterin Bau BAHOGE

- Auswertung der Dialogveranstaltung

Die grosse Beteiligung an der Dialogveranstaltung vom 7. März 2023 haben wir sehr geschätzt und möchte uns an dieser Stelle nochmals für ihre Teilnahme bedanken. Uns ist es ein Anliegen möglichst viele der Ideen in die Planung zu integrieren. Allerdings ist es auch hier nicht möglich, alle Wünsche zu berücksichtigen. (Zusammenfassung Dialogveranstaltung gem. Schreiben vom 20. März 2023)

Die folgenden Punkte werden unter anderem zurzeit geprüft und von der Landschaftsarchitektin erste Konzeptskizzen erstellt.

Schwerpunkte der Umgebung und Gemeinschaftsraum/Pergola

- Abwechslungsreicher Spielplatz, verschiedene Spielbereiche
 - ⇒ Sandkasten, Rutschbahn, Schaukel (+Vogelnest), Klettergelegenheit, etc.
- Wasser als Spielelement sowie Aussenhahn zum Trinken
- Vita Parcours
- Sportplatz soll erhalten bleiben!
 - ⇒ Fussballplatz, Basketballkorb, Volleyball (Netz), Platz für Sommerfest
- Zusätzliche Bepflanzung, mehr Bäume und Sträucher
- mehr Sitzgelegenheiten
- hellere Beleuchtung (Weg und Platz)
- Pingpong Tisch, ev. Töggelikasten
- Hochbeete oder ein kleines Gartenbeet zum Gärtnern für Kinder
- Feuerstelle bei der Pergola
- Gemeinschaftsraum mit guter Beleuchtung, Multimedia Anschlüsse, Kochinsel oder Ablage
- Erweiterung/ Öffnung zur Pergola (Vergrösserung)
- Pergola weiterhin für alle nutzbar

- Erste Konzeptideen zur Umgebung

Die Umgebung ist zurzeit noch in Planung. Detaillierte Angaben können zum aktuellen Zeitpunkt noch keine aufgezeigt werden. Sie werden zur gegebenen Zeit über die geplanten Umgebungsmassnahmen informiert.

Neubau Gemeinschaftsraum

Jorge Garcia, Leiter Immobilienbewirtschaftung BAHOGE

- Stärkung Gemeinschaftsleben, Alternative Nutzungsmöglichkeiten

Die BAHOGE legt seit ihrer Gründung Wert darauf, dass in den Siedlungen ein aktives Gemeinschaftsleben gepflegt wird. Eine Erkenntnis aus der vertieften Auseinandersetzung mit dem Thema während der letzten Jahre ist, dass eine für das Gemeinschaftsleben förderliche Infrastruktur massgeblich zu einem aktiven Zusammenleben beiträgt.

Das aktuelle Lokal erfüllt die Qualitätskriterien dazu nicht in genügendem Ausmass (kein direkter Bezug zum Aussenraum, schwierige Zugänglichkeit (nicht barrierefrei), eingeschränkte Nutzungsmöglichkeiten).

Im Einklang mit der strategischen Ausrichtung der BAHOGÉ soll deshalb ein neuer Gemeinschaftsraum erstellt werden. Selbstverständlich braucht es für ein gutes Zusammenleben noch viel mehr als einen geeigneten Begegnungsort. Zentral ist, dass jede/r Genossenschaftler/-in im Rahmen der gegebenen individuellen Möglichkeiten einen aktiven Beitrag zum Gemeinschaftsleben in der Genossenschaft leistet.

Sigi Stucky, S2 Architekten, Zürich

- Konzept / Ort der Gemeinschaft

Der bestehende Pavillon ist der gemeinschaftliche Treffpunkt im Herzen der Siedlung Glatbrugg und passt mit seiner Gestaltung zur vorhandenen Architektur der Wohngebäude.

Im Sinne der Minimierung der baulichen Eingriffe sowie des Erhalts von bestehender und funktionierender Bausubstanz, wird der Bestand integral erhalten und dient weiterhin als gedeckter Aussenraum mit Grillstelle.

Der neue Gemeinschaftsraum ist als nahtlose Erweiterung des bestehenden Pavillons konzipiert. Er fügt sich in zwei analog gestalteten Gebäudeteilen additiv dem Bestand an. Alt und Neu ergeben ein neues Ganzes, ein nachhaltiges Gebäudeensemble.

Der gedeckte Aussenraum wird im Innern des Gemeinschaftsraumes weitergeführt. Der klare Bezug zu den Spielflächen mit der bestehenden Wand im Rücken wird ebenfalls aufgenommen.



Situation Gemeinschaftsraum



Visualisierung der Frontansicht des neuen Gemeinschaftsraumes mit Bezug auf den grossen Platz (Änderungen bleiben vorbehalten)



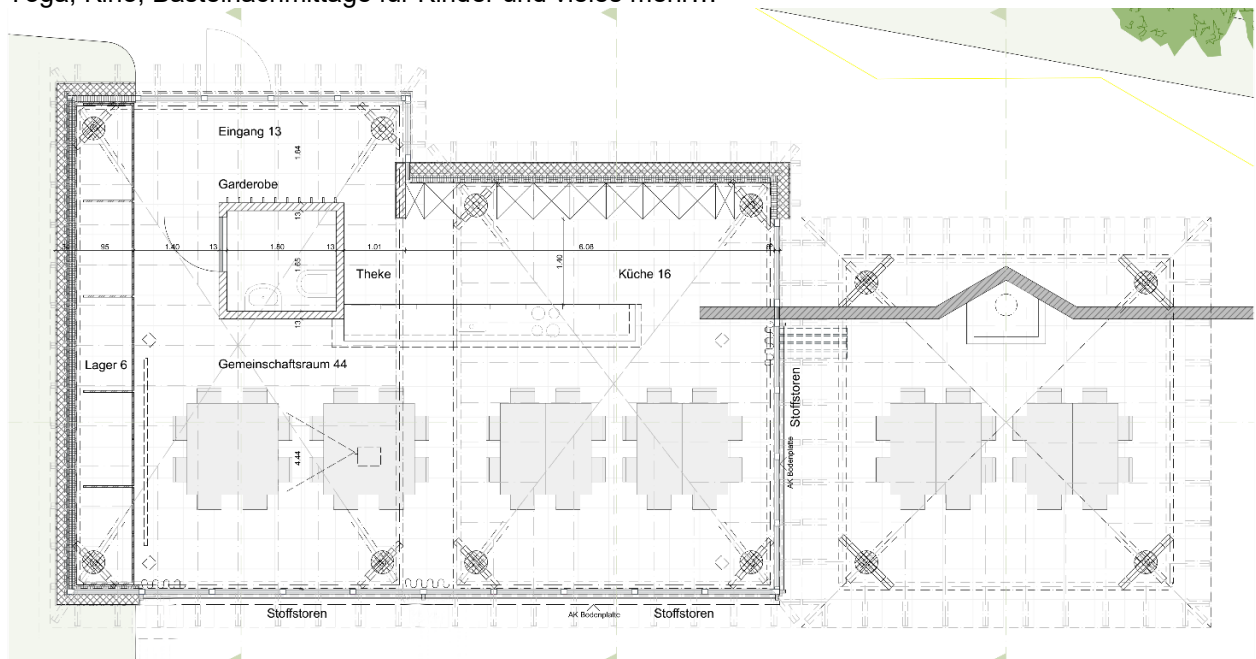
Visualisierung der Rückseite des neuen Gemeinschaftsraumes mit dem verglasten Eingangsbereich
(Änderungen bleiben vorbehalten)

■ Organisation und Nutzung

Im rückwärtigen Bereich zum bestehenden Weg, sind der Eingang und die Nebenräume untergebracht. Die dreiteilige Gliederung ermöglicht eine klare Zonierung in Eingangsbereich mit hindernisfreiem WC, Küche mit offener Theke und dem Grillplatz (bestehender Pavillon).

Die raumhohen Fenster im grossen Hauptraum ermöglichen eine Verbindung zwischen dem Innen- und dem Aussenraum und somit einen direkten Bezug zum Aussenplatz (Sportplatz) und dem Pavillon.

Der neue Gemeinschaftsraum bietet eine offene und flexible Nutzung wie z.B. private Feste, Mittagstisch, Yoga, Kino, Bastelnachmittage für Kinder und vieles mehr...



Grundriss des neuen Gemeinschaftsraumes und dem bestehenden Pavillon
(Änderungen bleiben vorbehalten)

Fragerunde zu Gemeinschaftsraum

- Frage: Wird es beim bestehenden Pavillon ein WC geben, welches jederzeit für alle zugänglich ist?
*Nein, es wird kein «öffentliches» WC geben. Die BAHOGÉ ist der Ansicht, dass die WC der Bewohner/-innen genug nahe gelegen sind.
Bei grösseren Treffen (Grillieren oder sonstiges gemütliches Beisammensein) innerhalb der Siedlung kann/soll nach wie vor der Gemeinschaftsraum genutzt werden.*
- Frage: Die heutige Feuerstelle im Pavillon ist nicht mehr funktionstüchtig. Wird diese erneuert und eventuell mit einem Pizzaofen ergänzt?
*Die heutige Feuerstelle wird instand gestellt, damit sie wieder funktionstüchtig und nutzbar ist.
Weitere Ergänzungen wie ein Pizzaofen sind aktuell nicht vorgesehen.*

Grobterminprogramm, nächste Mieter/-inneninformationen und provisorischer Ablauf zur Sanierung

Olivia Steiger, Projektleiterin Bau BAHOGÉ

- Grobterminprogramm und nächste Mieter/-inneninformationen

Den gezeigte Grobterminplan finden Sie im Anhang dieser Zusammenfassung.

- Vorprojekt, Bauprojekt, Baueingabe: Februar 2023 bis November 2023
- Ausschreibung, Ausführungsplanung: Dezember 2023 bis Juli 2024
- Ausführungsphase: August 2024 bis August 2025
- Die nächste Mieter/-inneninformation erfolgt voraussichtlich im Februar/März 2024 mit einem individuellen Mieterschreiben. Mit diesem Schreiben werden alle Mieter/-innen über die Planung der Instandsetzungsmassnahmen, den konkreten Ablauf, Termine sowie über die Mietzinsentwicklung der eigenen Wohnung informiert.
- Eine zweite Mieter/-innen – Informationsveranstaltung (ca. Mai/Juni 2024) soll sicherstellen, dass alle Fragen geklärt werden können, die sich aus der detaillierten Planung bei den Mietparteien ergeben. An dieser Mieterveranstaltung wird ausführlich über die Instandsetzungsarbeiten und den Bauablauf sowie über die Koordination der Ausweichmöglichkeiten informiert.
- Vor Beginn der Sanierungsarbeiten findet eine Entsorgungsaktion statt. Die BAHOGÉ wird für die Bewohner/-innen eine Mulde bereitstellen, damit allfällige nicht mehr benötigte Gegenstände und Möbel ohne grossen Aufwand entsorgt werden können. Der genaue Zeitpunkt ist noch nicht definiert. Dieser wird in Abhängigkeit mit dem detaillierten Terminprogramm festgelegt.

- Provisorischer Ablauf der Umbaumassnahmen pro Wohnung

Zusammen mit der Zustandsanalyse wurden in einigen Wohnungen Schadstoffuntersuchungen ausgeführt. Mit Ausnahme der Dichtungsbänder bei den Cheminées sind keine Schadstoffe vorhanden.

Wichtig: Die festgestellten Schadstoffe stellen für die Bewohner/-innen im Rahmen der normalen Wohnnutzung keine Gefahr dar!

Für die Schadstoffsanierung sind dann aber gezielte Schutzmassnahmen erforderlich. Bei den betroffenen Wohnungen wird die Schadstoffsanierung vor den übrigen Baumassnahmen in der ersten Umbauwoche durchgeführt. Detaillierte Angaben zur Ausführung sowie zu allfälligen temporären Ausweichmöglichkeiten folgen zu einem späteren Zeitpunkt.

Danach findet die eigentliche Strangsanierung statt. Gleichzeitig werden jeweils mehrere Wohnungen bearbeitet. Während dieser Zeit (voraussichtlich 6-8 Wochen) stehen Küche und Bad nicht zur Verfügung. Als Ausweichmöglichkeiten werden Provisorien in Form von Container aufgestellt. Allfällige durch Kündigungen freiwerdende Wohnungen werden ebenfalls als Ausweichmöglichkeiten reserviert. Zusammen mit der Strangsanierung werden auch die bestehenden Fenster ersetzt. Dazu muss der Zugang zu den Fenstern gewährleistet sein und allfällige Möbel im Fensterbereich weggeräumt werden.

Über den detaillierten Ablauf für die einzelnen Parteien wird (wie oben erwähnt) mit einem individuellen Mieterschreiben informiert. Aufgrund des aktuellen Planungsstandes können zurzeit noch keine genaueren Angaben zum Sanierungszeitpunkt einzelner Wohnungen gemacht werden.

Auswirkung auf Mietzinse

Jorge Garcia, Leiter Immobilienbewirtschaftung BAHOGE

▪ Mietzinsermässigung Bauzeit

Für den Zeitraum der Sanierungsarbeiten in der eigenen Wohnung wird eine Mietzinsentschädigung gewährt (in vollem Umfang, voraussichtlich bis zu zwei Monatsmieten). Dafür muss kein Herabsetzungsbegehren gestellt werden, die Verwaltung wird die Auszahlung der Mietzinsentschädigung nach Bauvollendung von sich aus einleiten.

▪ Mietzinsfreie Zeit während Bauphase

Mietparteien, welche die Wohnung während der Sanierungszeit ganz verlassen und die Zeit z.B. für Ferien nutzen wollen, können anstelle der nachträglichen Mietzinsentschädigung auch eine mietzinsfreie Zeit bei der Geschäftsstelle beantragen. Mit dieser Massnahme stehen für die entsprechenden Mietparteien bei Bedarf die finanziellen Mittel schon während der Bauphase zur Verfügung.

Aus Erfahrung der Siedlung Buchhalden können wir sagen, dass die mietzinsfreie Zeit von der Mehrheit genutzt und sehr geschätzt wurde.

▪ Finanzierung Photovoltaikanlage

Die geplante Photovoltaikanlage sowie die E-Ladestationen werden aus dem BAHOGE-Nachhaltigkeitsfonds finanziert und haben somit keine Mietkostenerhöhung zur Folge.

▪ Mietzinsanpassungen infolge Sanierung

Die Mietzinsanpassung erfolgt nach Abnahme der definitiven Bauabrechnung durch den Vorstand. Dies wird voraussichtlich im Jahre 2026 der Fall sein.

▪ Mietzinsvergleich Gemeinde Opfikon/Glattbrugg

Die jährlichen Mietzinse in ihrer Siedlung liegen aktuell bei CHF 144.- bis CHF 160.- pro Quadratmeter. Diese Angaben sind Durchschnittswerte (je nach Wohnungstyp unterschiedlich) und beziehen sich nur auf die Mehrfamilienhäuser. Der jährliche Quadratmeterpreis bei den Reiheneinfamilienhäuser (REFH) liegt deutlich höher.

Die nachfolgende Abbildung zeigt auf, in welcher Quantile ihre Mietzinse im Vergleich zu anderen Mietobjekten in der Gemeinde Opfikon/Glattbrugg liegen. (Mietwohnungen, ohne REFH)
Bedeutung Quantile: z.B. 10% Quantil heisst, dass 90% der Wohnungen in Glattbrugg einen jährlichen Quadratmeterpreis von CHF 191.- überschreiten.

2022-Q3 für Quantile	10%	30%	50%	70%	90%
Miete in CHF/m ² /Jahr	191	232	267	310	391
Mietänderung 1 Jahr	-0.5%	0.0%	-0.4%	0.3%	-0.5%
Mietänderung 3 Jahre p.a.	-0.5%	-0.1%	0.3%	1.6%	0.7%

Farblegende: Wert verglichen mit anderen Gemeinden der Schweiz

■ hoch □ mittel ■ tief

Auf ihre Siedlung übertragen bedeutet das, dass die aktuellen Mietpreise deutlich unter dem 10%-Quantil der Gemeinde Opfikon/Glattbrugg liegen und sie heute in einem sehr kostengünstigen Preissegment steht.

▪ Mietzins – Berechnungen Mehrfamilienhaus (Basis Kostenschätzung)

Gemäss aktueller Kostenschätzung muss von einer Mietzinserhöhung bei den Mehrfamilienhäusern zwischen 40% und 45% ausgegangen werden (Nettomietzins).

Nach der Instandsetzung liegt der durchschnittliche Quadratmeterpreis bei CHF 220.- bis CHF 225.- pro Jahr (je nach Wohnungstyp). Somit werden sich auch zukünftig die Mietzinse in einem im Vergleich kostengünstigen Bereich bewegen (ca. 25% Quantil).

Aufgrund der energetischen Verbesserungen, kann dafür mit einer Reduktion des Energiebedarfs von rund 25% ausgegangen werden (Schätzung durch Fachplaner, z.B. reduzierte Stromkosten aufgrund der zentralen Warmwasseraufbereitung, Fensterersatz, Dämmung der Decken UG, etc.)

- Allgemeine Kostenentwicklungen mit Einfluss auf Kostenmietberechnung (Projektunabhängig)

Einen zusätzlichen Einfluss auf die Kostenmietberechnung, hat auch der Hypothekarzins. Nach der letzten Erhöhung per 1. Juni 2023, liegt aktuell der Referenzzinssatz bei 1.5%. Wie bereits schriftlich kommuniziert, wurde diese Erhöhung in ihrer Siedlung nicht weitergegeben, wurde aber in der oben genannten Mietzinsberechnung berücksichtigt. Auch die Index-Anpassung des Gebäudeversicherungswerts von plus 9.9% ist in der Mietzinserhöhung eingerechnet.

Fragerunde zur Mietzinsentwicklung

- Frage: Ist es nicht so, dass die Zinsen der Anteilsscheine für solche Instandsetzungen genutzt werden?

Es ist richtig, dass unter anderem die Zinse der Anteilsscheine sowie ein Anteil der Mietkosten in Erneuerungsfonds für anstehende Instandstellungsmassnahmen fliessen.

In der Berechnung, der von der BAHOGE angewendeten Kostenmiete, sind auch Einlagen aus den Erneuerungsfonds enthalten. Damit werden rund 30% der Baukosten gedeckt. Der Rest wird in Form der angesprochenen Mietzinserhöhung auf die künftigen Mietzinse umgewälzt.

- Frage: Weshalb gibt es eine Mietzinserhöhung, wenn die Bausubstanz schon abgeschrieben ist und durch die Miete diese amortisiert wurde? Bei einer bekannten Genossenschaft hatte eine solche Sanierung keine Mietzinserhöhung zur Folge.

Die Mietzinse der BAHOGE werden auf der Grundlage der Kostenmiete festgesetzt und von der Fachstelle für gemeinnütziges Wohnen der Stadt Zürich überwacht und kontrolliert. Welches Kostenmietmodell diese Genossenschaft verwendet, ist für uns unbekannt und nicht nachvollziehbar.

- Frage: Steigen nach der Instandsetzung auch die Kosten der Anteilsscheine?

Nein.

Schlusswort und Dank

- Weitere Fragen bis zur nächsten Informationsveranstaltung.

Gerne möchten wir Sie bitten, allfällige Fragen an Jorge Garcia zu richten.

Tel: 044 298 80 51, E-Mail: jorge.garcia@bahoge.ch

Im Namen des Projektteams bedankt sich Jorge Garcia bei den Anwesenden für die Teilnahme an der Informationsveranstaltung und wünscht allen eine schöne Sommerzeit.