

## 204.024 – Instandsetzung Hirzenbach, Hirzenbachstrasse 47-71 und 48-52

**Zusammenfassung der 1. Mieter:innen-Informationsveranstaltung,**  
vom Donnerstag, 14. September 2023

### **Einleitung / Begrüssung** **Traktanden**

#### **Vorstellung Projektbeteiligte / Referenten**

Jorge Garcia, Leiter Immobilienbewirtschaftung bahoge

#### **Einleitung/Begrüssung:**

Jorge Garcia, Leiter Immobilienbewirtschaftung bahoge, begrüsst die Anwesenden im Namen der bahoge und des ganzen Projektteams und bedankt sich für das zahlreiche Erscheinen von über 100 Teilnehmer:innen.

Ziel der Veranstaltung ist es, den Bewohner:innen einen ersten Überblick über die bevorstehende Bauzeit zu vermitteln und die geplanten Erneuerungen vorzustellen. Der Schwerpunkt dieser ersten Informationsveranstaltung sind die verschiedenen Instandsetzungsarbeiten der Wohngebäude Hirzenbachstrasse 47-71 und 48-52.

Jorge Garcia erinnert daran, dass der Grund für die Informationsveranstaltung nicht 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 Abnutzung 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 und Bewohnerinnen 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.

#### **Projektbeteiligte/Referenten:**

Jorge Garcia, Leiter Immobilienbewirtschaftung bahoge  
Michael Schüpbach, Bewirtschaftung Immobilien bahoge  
Thomas Hofmann, Fachperson Sozialberatung bahoge  
Ben Hendriksen, Projektleiter Bau bahoge  
Andreas Bühler, KLP Architekten SIA  
Etienne Kobel, KLP Architekten SIA  
Andreas Wirth, Rebobau AG (Bauleitung)

**Teilnehmende:**

Rund 100 Bewohner:innen der Siedlung Hirzenbach  
Giovanna Mele, Vorstandsmitglied bahoge  
Marcel Savarioud, Vorstandsmitglied bahoge und Bewohner Hirzenbach

**Traktanden:**

Einleitung und Begrüssung  
Vorstellung Projektbeteiligte, Referenten  
Kontext, Erneuerungsstrategien und -zyklen, Bauleitbild, Sanierungen bisher  
Zustandsanalyse, Machbarkeitsstudie, Planerwahlverfahren, Mieterumfrage, Dialogveranstaltung  
Instandsetzungsmassnahmen an Gebäuden  
Grobterminprogramm, provisorischer Ablauf  
Nächste Mieterinformationen  
Fragerunde zu Instandsetzungsmassnahmen  
Auswirkung auf Mietzinse  
Generelle Fragerunde und Schlusswort

**Informationen zu den Instandsetzungsarbeiten**

Die vorliegende Dokumentation enthält die anlässlich der 1. Informationsveranstaltung vom 14. September 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.

**Kontext, Erneuerungsstrategien und- zyklen  
Bauleitbild 2021-2030  
Bisherige Sanierungen**

Ben Hendriksen, Projektleiter Bau bahoge

**Kontext, Erneuerungsstrategien und Erneuerungszyklen:**

Immobilien altern durch Gebrauch und Abnutzung, und müssen regelmässig erneuert werden – meist in einem Zyklus von 25-35 Jahren, die Länge des Zyklus ist abhängig vom baulichen Allgemeinzustand und den verbauten Materialien. Bei zyklischen Instandstellungen werden Bauteile, die zueinander in Abhängigkeit stehen, zu Bauteilgruppen zusammengefasst und gesamthaft erneuert. Instandstellungsarbeiten sind deshalb zwingend notwendig, um eine hohe Wohnqualität für kommende Jahre sicherzustellen.

Die geplante Erneuerung richtet sich nach den im Bauleitbild 2021-2030 enthaltenen Grundsätzen: Abstimmung auf andere Siedlungen und deren Erneuerungsbedarf, wirtschaftliche Tragbarkeit, Abfedern von sozialen Folgen, Abstimmung auf äusseres Umfeld, sinnvolles Wohnungsangebot. In der Siedlung Hirzenbach (mit Baujahr 1959) wird die Idee der Substanzerhaltung verfolgt. Die Siedlung kann mit dieser grossen Instandsetzung für eine weitere Nutzungsperiode mit zeitgemässer Ausstattung erhalten bleiben.

**Bauleitbild 2021-2030:**

Gemäss dem an der GV vom 2. Juni 2023 vorgestellten revidierten Bauleitbild ist die nächste grössere Instandsetzung für das Jahr 2024-2025 geplant, gefolgt von der Instandsetzung des Hochhauses im Jahre 2031-2032. Der Zeitpunkt für die Instandsetzungen der Gebäude in Hirzenbach wird mit dem Ersatzneubau der benachbarten bahoge-Siedlung Roswiesen koordiniert. Die Gebäude in Hirzenbach

werden vor dem Ersatzneubau der Siedlung Roswiesen instand gestellt, so dass dann Mieter:innen aus der Siedlung Roswiesen hierhin umgesiedelt werden können.

#### **Sanierungen bisher:**

1985-1988: Wärmetechnische Sanierung (hinterlüftete Fassade, Walmdach)  
1988: Umbau Heizzentrale, Anschluss an Fernwärme  
1997-1998: Küchen und Bäder, Apparate, Leitungen und Oberflächen,  
Neue IV-Holz-Metall-Fenster (Renovationsfester, Wechselrahmen-Fenster)  
2019: Hi 47-71: Fassadenanstrich, Betonsanierung, neue Markisen, Absturzsicherung auf Dächern; Grünkonzept, Aufwertung Umgebung

### **Zustandsanalyse, Machbarkeitsstudie Planerwahlverfahren Mieter:innenumfrage, Dialogveranstaltung**

Ben Hendriksen, Projektleiter Bau bahoge

#### **Zustandsanalyse, Machbarkeitsstudie:**

Im Dezember 2022 wurde die Zustandsanalyse mit einer Machbarkeitsstudie über die Siedlung Hirzenbach abgeschlossen, dafür verantwortlich war das Büro Diethelm & Spillmann Architekten. Der Zustand der Liegenschaften wurde sorgfältig und umfassend geprüft. Es wurde aufgezeigt, dass die Kosten einer Instandsetzung weiterhin günstigen Wohnraum zulassen. Der Vorstand hat anfangs 2023 entschieden, die in der Machbarkeitsstudie empfohlenen Massnahmen weiter zu verfolgen: > Hi 48-52: Komplettisanierung, Hi 47-71: Strangsanierung

#### **Planerwahlverfahren:**

Um ein geeignetes Planerteam zu finden, wurde danach 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, einer objektbezogenen Aufgabenstellung (Gebäudehülle und Balkon) und einem Honorarangebot. Das Planerteam KLP Architekten SIA, Rebobau AG (als Generalplaner), welches die Kriterien am besten erfüllte, wurde im Januar 2023 vom Vorstand mit der Projektierung beauftragt. Es ist das gleiche Planerteam, dass weiter vorne in der Hirzenbachstrasse 7-11 und 28-32 für die Baugenossenschaft Eigengrund und Baugenossenschaft Milchbuck die Instandsetzungen umgesetzt hatte. Vorgesehen sind mit dem Generalplaner die Planung und Umsetzung einer massvollen Instandsetzung der Liegenschaften, so, dass sie mit möglichst wenig Unterhalt weiterbestehen können.

#### **Mieterumfrage:**

Zusätzlich zur Untersuchung des Zustandes, wurde im März 2023 eine Mieterumfrage durchgeführt, bei der rund 41 Haushalte teilgenommen haben. Mit der Umfrage haben wir Ihnen unter anderem die Möglichkeit geben, Impulse für die Planung zu geben. Ihre Rückmeldungen wurden ausgewertet und wo möglich und sinnvoll, in die Planung integriert.

Die Themen waren die Bereiche Mobilität (Langsamverkehr, dh. Velos, Trottis, Kinderwagen, Fussgänger und motorisierter Verkehr, dh. Auto, Motorrad) und die zugehörige Infrastruktur.

#### **Dialogveranstaltung:**

Im April 2023 wurden an der Dialogveranstaltung die Bereiche Mobilität, Aktivitäten und Infrastruktur fürs Gemeinschaftsleben vertieft angeschaut und diskutiert.

Ihre Rückmeldungen und Anregungen (im baulichen Bereich) wurden ausgewertet und, wo möglich und sinnvoll, ins Bauprojekt integriert.

## Sanierungsmassnahmen an Gebäuden

Andreas Bühler, KLP Architekten SIA

### Überblick Etappierung:

Etappe 1: Hirzenbachstrasse 47-71

Etappe 2: Hirzenbachstrasse 48-52

Etappe 3: Umgebungsbauten



### Massnahmen Umgebungsbauten:

- Neue Aussenabstellplätze für Velos (überdacht, abschliessbar)
- Neue Unterflurcontainer
- Neue Einhausung der Treppenabgänge in Tiefgarage (abschliessbar)

### Massnahmen Tiefgarage:

- Technikraum anstelle Heizöraum
- Neue E-Ladestationen

### Massnahmen Hirzenbachstrasse 47-71 (Strangsanierung, Haustechnik):

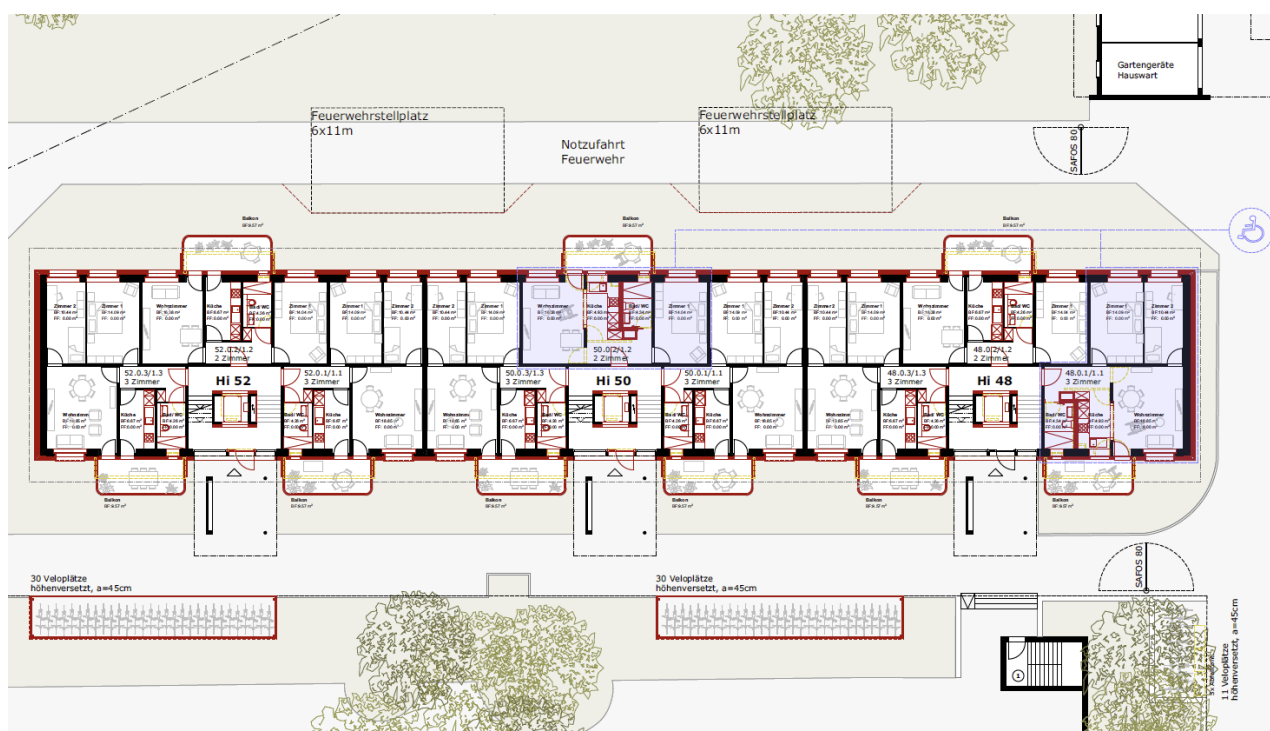
- Ersatz Küche (neu mit Geschirrspüler) und Bad (neu mit Dusche), inkl. Steigsträngen und Leitungen
- partielle Oberflächenerneuerung (Malerarbeiten und Bodenbeläge in Küche, Bad, Korridor)
- Ersatz Haustechnik (UG, Treppenhaus, Wohnung) , exkl. Wärmeabgabe (weiterhin Deckenheizung)
- Elektroanlagen (mehr Steckdosen, neue Unter- und Hauptverteilung, neue Allgemeinbeleuchtung)
- dezentrale Brauchwarmwassererzeugung
- Kanalisations- und Schadstoffsanierung
- feuerpolizeiliche Anpassungen (Fluchtwege UG und Schachtabschlüsse Treppenhaus)
- UG: Ersatz Dämmung Decke, Reparaturen Bodenbelag, Malerarbeiten, Ersatz Kies in Kellerabteilen
- Dämmputz / verputzte Aussenwärmedämmung bei Balkonen (keine Vergrösserung der Balkone)
- Ersatz Hauseingangstüren und Glasersatz bei Wohnungsfenster (inkl. Fenster einstellen)
- Sonnenschutz: Kontrolle / Reparatur Rollläden
- Dachsanierung (nur Spenglerarbeiten)
- Ertüchtigung Waschküchen
- Ertüchtigung Treppenhaus
- Ersatz Schliessanlage



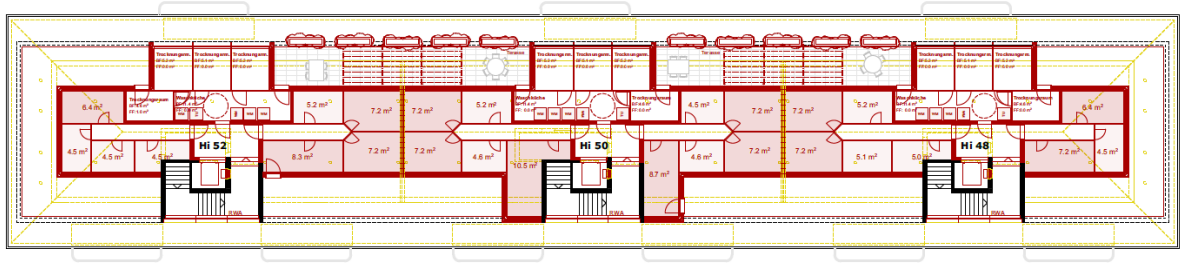
Grundriss EG, Hirzenbachstrasse 57-61, rot dargestellt die neuen Küchen/Bäder und die neue Velostation

## Massnahmen Hirzenbachstrasse 48-52 (Komplettsanierung, Haustechnik):

- Ersatz Küche (neu mit Geschirrspüler) und Bad (neu mit Dusche), inkl. Steigsträngen und Leitungen
- Küche und Bad in zwei Wohnungstypen altersgerecht bzw. rollstuhlgängig nach SIA 500
- höhengleicher Unterlagsboden mit Fussbodenheizung
- Oberflächenerneuerung (innere Malerarbeiten und Bodenbeläge in Wohnungen)
- generell Ersatz Haustechnik
- dezentrale Brauchwarmwassererzeugung
- Kanalisations- und Schadstoffsanierung
- Sanierung Gebäudehülle (neue Fenster und neue hinterlüftete Fassade)
- Balkonvergrößerung Ost- und Westfassade
- Dämmputz / verputzte Aussenwärmedämmung bei Balkonen
- Sonnenschutz: Ersatz Rollläden, Ersatz Markisen
- Treppenhaus: Malerarbeiten, Ersatz Wohnungstüren
- Aufzug mit bedingt rollstuhlgängiger Kabine, von UG bis Estrich
- feuerpolizeiliche Anpassungen (Fluchtwege UG und Schachtabschlüsse Treppenhaus)
- Ersatz Hauseingangstüren
- Ersatz Briefkastenanlage und Schliessanlage
- Neues Attikageschoss anstatt bisherigem Walmdach, Photovoltaik (Indach-Anlage)
- Attikageschoss: neue Estrichabteile, Waschküchen und Trocknungsräume im Attika angeordnet
- Attikageschoss: Aussichtsterrasse von Waschküchen aus zugänglich
- Untergeschoss: Vergrößerung Kellerabteile, Kinderwagen-Abstellraum, Deckendämmung



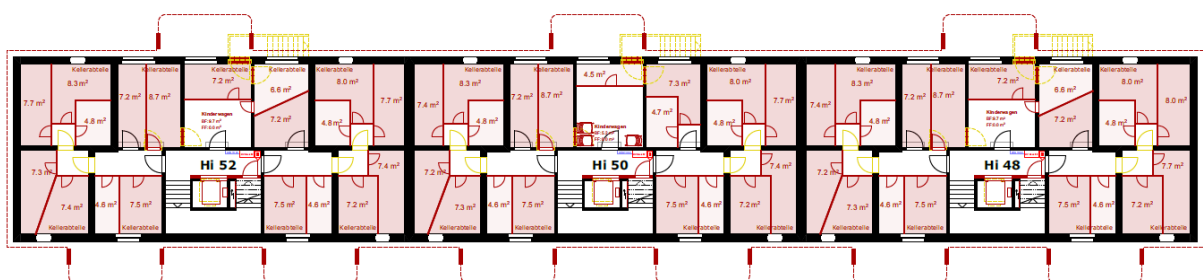
Grundriss EG, Hirzenbachstrasse 48-52, rot dargestellt die neuen Küchen/Bäder, der Eingriff Gebäudehülle (Fassade, Fenster), der neue Lift (UG-Attika), die grösseren Balkone und die Velostationen



Grundriss Attikageschoss, Hirzenbachstrasse 48-52, rot dargestellt die neuen Estrichabteile, die Waschküchen und Trocknungsräume, die begehbbare Terrasse aus den Waschräumen und der neue Lift.



Ansicht Hirzenbachstrasse 48-52, mit der neuen fugenlosen Fassade, den grösseren Balkonen und dem neuen Attikageschoss anstatt des heutigen Walmdaches



Grundriss UG, Hirzenbachstrasse 48-52, rot dargestellt die neuen Kellerabteile, die Vorräume für Kinderwagen gegenüber dem neuen Lift und die Abstützung der grösseren Balkone

	Hirzenbachstrasse 52			Hirzenbachstrasse 50			Hirzenbachstrasse 48		
	3 Zi.	2 Zi.	3 Zi.	3 Zi.	2 Zi.	3 Zi.	3 Zi.	2 Zi.	3 Zi.
DG				♿			♿		
8.OG	<b>52.8.3</b> 204.04.08.027	<b>52.8.2</b> 204.04.08.026	<b>52.8.1</b> 204.04.08.025	<b>50.8.3</b> 204.03.08.027	<b>50.8.2</b> 204.03.08.026	<b>50.8.1</b> 204.03.08.025	<b>48.8.3</b> 204.02.08.027	<b>48.8.2</b> 204.02.08.026	<b>48.8.1</b> 204.02.08.025
7.OG	<b>52.7.3</b> 204.04.07.024	<b>52.7.2</b> 204.04.07.023	<b>52.7.1</b> 204.04.07.022	<b>50.7.3</b> 204.03.07.024	<b>50.7.2</b> 204.03.07.023	<b>50.7.1</b> 204.03.07.022	<b>48.7.3</b> 204.02.07.024	<b>48.7.2</b> 204.02.07.023	<b>48.7.1</b> 204.02.07.022
6.OG	<b>52.6.3</b> 204.04.06.021	<b>52.6.2</b> 204.04.06.020	<b>52.6.1</b> 204.04.06.019	<b>50.6.3</b> 204.03.06.021	<b>50.6.2</b> 204.03.06.020	<b>50.6.1</b> 204.03.06.019	<b>48.6.3</b> 204.02.06.021	<b>48.6.2</b> 204.02.06.020	<b>48.6.1</b> 204.02.06.019
5.OG	<b>52.5.3</b> 204.04.05.018	<b>52.5.2</b> 204.04.05.017	<b>52.5.1</b> 204.04.05.016	<b>50.5.3</b> 204.03.05.018	<b>50.5.2</b> 204.03.05.017	<b>50.5.1</b> 204.03.05.016	<b>48.5.3</b> 204.02.05.018	<b>48.5.2</b> 204.02.05.017	<b>48.5.1</b> 204.02.05.016
4.OG	<b>52.4.3</b> 204.04.04.015	<b>52.4.2</b> 204.04.04.014	<b>52.4.1</b> 204.04.04.013	<b>50.4.3</b> 204.03.04.015	<b>50.4.2</b> 204.03.04.014	<b>50.4.1</b> 204.03.04.013	<b>48.4.3</b> 204.02.04.015	<b>48.4.2</b> 204.02.04.014	<b>48.4.1</b> 204.02.04.013
3.OG	<b>52.3.3</b> 204.04.03.012	<b>52.3.2</b> 204.04.03.011	<b>52.3.1</b> 204.04.03.010	<b>50.3.3</b> 204.03.03.012	<b>50.3.2</b> 204.03.03.011	<b>50.3.1</b> 204.03.03.010	<b>48.3.3</b> 204.02.03.012	<b>48.3.2</b> 204.02.03.011	<b>48.3.1</b> 204.02.03.010
2.OG	<b>52.2.3</b> 204.04.02.009	<b>52.2.2</b> 204.04.02.008	<b>52.2.1</b> 204.04.02.007	<b>50.2.3</b> 204.03.02.009	<b>50.2.2</b> 204.03.02.008	<b>50.2.1</b> 204.03.02.007	<b>48.2.3</b> 204.02.02.009	<b>48.2.2</b> 204.02.02.008	<b>48.2.1</b> 204.02.02.007
1.OG	<b>52.1.3</b> 204.04.01.006	<b>52.1.2</b> 204.04.01.005	<b>52.1.1</b> 204.04.01.004	<b>50.1.3</b> 204.03.01.006	<b>50.1.2</b> 204.03.01.005	<b>50.1.1</b> 204.03.01.004	<b>48.1.3</b> 204.02.01.006	<b>48.1.2</b> 204.02.01.005	<b>48.1.1</b> 204.02.01.004
EG	<b>52.0.3</b> 204.04.00.003	<b>52.0.2</b> 204.04.00.002	<b>52.0.1</b> 204.04.00.001	<b>50.0.3</b> 204.03.00.003	<b>50.0.2</b> 204.03.00.002	<b>50.0.1</b> 204.03.00.001	<b>48.0.3</b> 204.02.00.003	<b>48.0.2</b> 204.02.00.002	<b>48.0.1</b> 204.02.00.001
UG	Eingang 52			Eingang 50			Eingang 48		

Schematische Darstellung der rollstuhlgängigen Wohnungen, Hirzenbachstrasse 48-52



Detailansicht eines Ausschnitts der Fassade Hirzenbachstrasse 52



# Grobterminprogramm, provisorischer Ablauf

Andreas Wirth, Rebobau AG

## Grobterminplan Ausführungsphase 47-71:

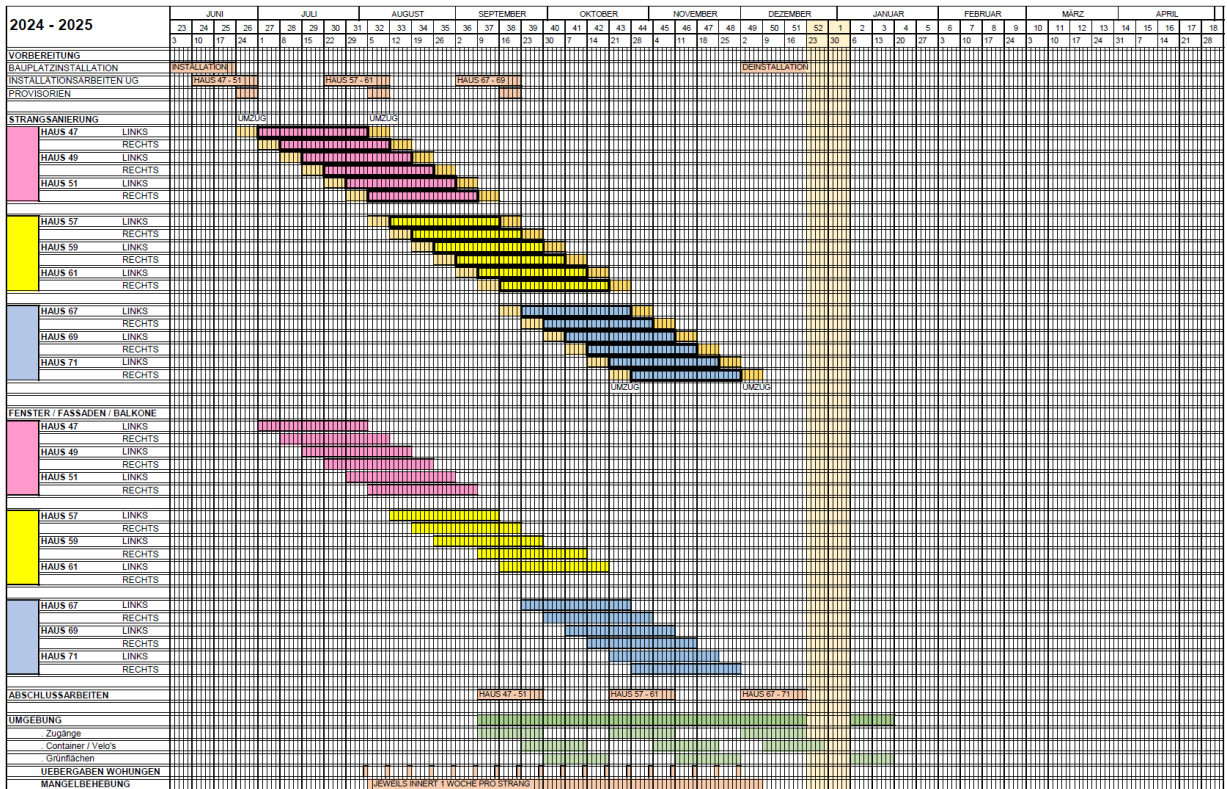
Instandsetzung Wohnhäuser Hirzenbachstrasse 47 - 71, Zürich - Schwammendingen



### BAUPROGRAMM GESAMTÜBERSICHT ENTWURF

#### Strangsanierung Hirzenbachstrasse 47 - 71

31.08.2023



Die Vorbereitungsarbeiten würden im Juni 2024 beginnen (vor allem Bauplatzinstallation und Installationen im Untergeschoss). Die eigentliche Strangsanierung würde dann im Juli 2024 beginnen (4 übereinanderliegende Wohnungen gleichzeitig), jeweils im Wochenrhythmus gefolgt vom nächsten Strang. Die Bauzeit beträgt pro Strang ca. 5 Wochen. Parallel dazu finden die Arbeiten an den Fenstern, den Fassaden und den Balkonen statt.

Während der Bauzeit können die Bewohner ihre eigenen Möbel in der Wohnung belassen und können in möblierte Wohnungen ausweichen, die sich in der Siedlung Hirzenbach befinden. Wir werden Sie noch informieren, in welchen Zimmern die Möbel zusammengeschoben werden müssen, um Arbeiten wie Glasersatz oder Elektroinstallationen ausführen zu können. Es muss nur das Nötigste mitgenommen werden. Der Zugang zur eigenen Wohnung ist während der Bauzeit möglich. Bezüglich Räumung der Keller werden Sie noch im Detail informiert. Der Estrich muss nicht geräumt werden, da dort keine Arbeiten stattfinden.

Wichtig: es handelt sich beim gezeigten Bauprogramm um einen Entwurf (Änderungen vorbehalten). Das gezeigte Bauprogramm finden Sie im Anhang dieser Zusammenfassung.

# Grobterminplan Ausführungsphase 48-52:

Instandsetzung Wohnhäuser Hirzenbachstrasse 47 - 71, Zürich - Schwammendingen



## BAUPROGRAMM GESAMTÜBERSICHT ENTWURF

### Totalsanierung Hirzenbachstrasse 48 - 52

31.08.2023

2025	JANUAR	FEBRUAR	MÄRZ	APRIL	MAI	JUNI	JULI	AUGUST	SEPTEMBER	OKTOBER	NOVEMBER
VORBEREITUNG	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
BAUPLATZINSTALLATION	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
INSTALLATIONSARBEITEN UG	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
PROVISORIEN	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
TOTALSANIERUNG	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
<b>Los 1 HAUS 48</b>	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Umzug Mieter	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Gerüst	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Sanierung Wohnungen	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Balkontürme	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Aufstockung	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Sanierung Fassade	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11

2025 - 2026	AUGUST	SEPTEMBER	OKTOBER	NOVEMBER	DEZEMBER	JANUAR	FEBRUAR	MÄRZ	APRIL	MAI	JUNI	JULI
VORBEREITUNG	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29
BAUPLATZINSTALLATION	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29
INSTALLATIONSARBEITEN UG	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29
PROVISORIEN	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29
TOTALSANIERUNG	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29
<b>Los 2 HAUS 50</b>	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29
Umzug Mieter	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29
Gerüst	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29
Sanierung Wohnungen	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29
Balkontürme	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29
Aufstockung	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29
Sanierung Fassade	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29

2026 - 2027	APRIL	MAI	JUNI	JULI	AUGUST	SEPTEMBER	OKTOBER	NOVEMBER	DEZEMBER	JANUAR	FEBRUAR
VORBEREITUNG	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
BAUPLATZINSTALLATION	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
INSTALLATIONSARBEITEN UG	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
PROVISORIEN	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
TOTALSANIERUNG	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
<b>Los 3 HAUS 52</b>	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
Umzug Mieter	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
Gerüst	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
Sanierung Wohnungen	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
Balkontürme	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
Aufstockung	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
Sanierung Fassade	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16

UMGEBUNG	APRIL	MAI	JUNI	JULI	AUGUST	SEPTEMBER	OKTOBER	NOVEMBER	DEZEMBER	JANUAR	FEBRUAR
Zugänge											
Container / Vetros											
Grünflächen											
UEBERGABEN WOHUNGEN											
MANGELBEHEBUNG											

Die Vorbereitungsarbeiten der ersten Etappe, Haus 48, würden im Januar 2025 beginnen (Bauplatzinstallation, Installationen im Untergeschoss und Provisorien). Die Totalsanierung würde dann im Februar 2025 beginnen und betrifft immer ein ganzes Treppenhaus mit den zugehörigen Wohnungen. Die Bauzeit beträgt pro Treppenhaus bzw. Hausnummer ca. 7 Monate. Während dieser Totalsanierung werden bei diesem Drittel des Gebäudes die Wohnungen saniert, die Balkontürme erstellt, die Attika-Aufstockung und die neue Fassade realisiert.

Vor der eigentlichen Bauzeit können die Bewohner mit ihren eigenen Möbeln in eine leerstehende Wohnung ausweichen, die sich in der Siedlung Hirzenbach befinden. Bezüglich Räumung der Keller und Estriche werden Sie noch im Detail informiert. Nach der Sanierung dieser ersten Etappe, Mitte August, können die Mieter wieder in ihre neue Wohnung ziehen.

Anschliessend beginnt die zweite Etappe, Haus 50, mit den Vorbereitungsarbeiten. Die Totalsanierung würde dann Mitte September losgehen und dauert bis Ende März 2026.

Die dritte und letzte Etappe, Haus 52, würde im April 2026 beginnen und dauert bis Ende November.

Die Umgebungsarbeiten sind hier im Anschluss dargestellt. Dies könnte sich noch ändern im Verlauf des Projekts. Der genaue Zeitpunkt wird noch mitgeteilt.

Wichtig: es handelt sich beim gezeigten Bauprogramm um einen Entwurf (Änderungen vorbehalten). Das gezeigte Bauprogramm finden Sie im Anhang dieser Zusammenfassung.

## Nächste Mieterinformationen

Ben Hendriksen, Projektleiter Bau bahoge

### Entsorgungsaktion:

Vor Beginn der Sanierungsarbeiten findet eine Entsorgungsaktion statt. Die BAHOGGE wird für die Bewohner:innen eine Mulde bereitstellen, damit allfällige nicht mehr benötigte Gegenstände und Möbel ohne grossen Aufwand entsorgt werden können (Wohnung / Keller / Estrich).

Der genaue Zeitpunkt ist noch nicht definiert. Dieser wird in Abhängigkeit mit dem detaillierten Terminprogramm festgelegt.

### Mieterumfragen:

Um die Planung der Umzüge in die Provisorien (Wohnungs-Leerstände, die während der Bauzeit als Ausweichmöglichkeit zur Verfügung stehen) zu vereinfachen und optimal zu organisieren, werden wir für beide Etappen Umfragen zur individuellen Wohnsituation verschicken.

> Es ist wichtig, dass alle Mieter:innen eine solche Umfrage ausfüllen.

Herbst 2023, Hi 47-71:

Umfrage zur individuellen Wohnsituation

> Haustiere, Anzahl Personen, spez. Anforderungen, Beeinträchtigungen, etc.

Sommer 2024, Hi 48-52:

Umfrage zur individuellen Wohnsituation

> Haustiere, Anzahl Personen, spez. Anforderungen, Beeinträchtigungen, etc.

### Mieterinformationen Hi 47-71:

Februar 2024: Die nächste Mieterinformation erfolgt voraussichtlich im Februar 2024 mit einem individuellen Mieterschreiben für die Bewohner Hi 47-71. Mit diesem Schreiben werden alle Mieter:innen über die Planung der Instandsetzungsmassnahmen, den konkreten Ablauf, Termine sowie über die Mietzinsentwicklung der eigenen Wohnung informiert.

März 2024: Eine zweite Mieterinformationsveranstaltung für Hi 47-71 (ca. März 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.

### Mieterinformationen Hi 48-52:

Sommer 2024: Die nächste Mieterinformation erfolgt voraussichtlich im Sommer 2024 mit einem individuellen Mieterschreiben für die Bewohner Hi 48-52. Mit diesem Schreiben werden alle Mieter:innen über die Planung der Instandsetzungsmassnahmen, den konkreten Ablauf, Termine sowie über die Mietzinsentwicklung der eigenen Wohnung informiert.

Herbst 2024: Eine zweite Mieterinformationsveranstaltung für Hi 48-52 (ca. Herbst 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.

## **Fragerunde zu Instandsetzungsmassnahmen und generelle Fragerunde**

Ben Hendriksen, Projektleiter Bau bahoge

### **Hi 71: Warum werden nur die Gläser der Fenster ersetzt? Die Rahmen sind nicht dicht und teilweise defekt.**

Um die Fenster komplett zu ersetzen, müssten auch Anpassungen an der Fassade vorgenommen werden. - dies ist nicht geplant. Da die Gläser ihr theoretisches Alter erreicht haben, werden diese ersetzt, die Dichtungen kontrolliert bzw. ersetzt wo nötig und die Fenster gerichtet, um Undichtigkeiten zu beheben. Eine weitere Besichtigung der defekten und undichten Fenster wird nötig sein und angemeldet werden.

### **Hi 47 + 49: Unterhalb der Fenstersimse bläst kalte Luft herein. Ebenso bei den Rollladenkästen. Bitte in die Sanierung einbeziehen.**

Dies wurde bereits in der Planung berücksichtigt. Ausgewählte Wohnungen werden diesbezüglich noch angeschaut werden. Siehe auch Antwort oben.

### **Hi67: Werden auch die Türzargen ersetzt?**

Ausser der Türzarge zur Nasszelle, werden keine Türzargen ersetzt. Die Türzargen werden aber ausgebessert und gestrichen.

### **Hi67: Wird ausser dem Badezimmer und der Küche sonst noch etwas ersetzt oder geändert?**

Siehe Auflistung auf Seite 5: Massnahmen Hirzenbachstrasse 47-71 (Strangsanierung, Haustechnik)

### **Hi48: Wer zahlt die Umzugskosten und die Ersatzwohnung?**

Die Umzugskosten und die Ersatzwohnung werden über den Bau abgerechnet und sind entsprechend mietzinsrelevant.

### **Hi47: Wo befinden sich die Ersatzwohnungen?**

Die Ersatzwohnungen befinden sich grossmehrheitlich in der Siedlung Hirzenbach. Die meisten sind zur Zeit der Jugendwohnhilfe zwischenvermietet und stehen auf Baubeginn zur Verfügung.

### **Hi52: Gibt es genug Ersatzwohnungen für alle?**

Es ist davon auszugehen, dass genügend Ersatzwohnungen zur Verfügung stehen werden. Es kann aber gut sein, dass die zugeteilte Wohnung ein Zimmer weniger hat.

### **Hi52: Sind die Ersatzwohnungen mit den wichtigen Kommunikationstechnik ausgerüstet? (Internet-, TV-, Festnetztelefonanschlüsse?)**

Es ist geplant, die Ersatzwohnungen auch mit der wichtigsten Kommunikationstechnik auszurüsten. Die Details sind noch in Abklärung.

### **Hi52: Dürfen nach der Sanierung die Bewohnenden wieder in die ursprüngliche Wohnung zurückziehen?**

Ja, die ursprüngliche Wohnung steht den Bewohner:innen nach der Sanierung wieder zur Verfügung.

**Hi59: Warum werden in Hi47-71 die Balkone nicht wie in Hi48-52 erneuert?**

Einerseits aus Kostengründen, andererseits weil die Fassaden bei dieser Sanierungsetappe nicht bearbeitet werden und nicht zuletzt, weil die Bewohner:innen vom Hi 47-71 näher beim Aussenraum sind als gegenüber.

**Hi59: Werden die Böden in der Wohnung erneuert?**

Grundsätzlich werden im Hi 47-71 nur die Böden im Bad, in der Küche und im Korridor erneuert.

**Hi57: Werden die Böden stufenlos?**

Nein, im Hi 47-71 werden die Stufen zu den Zimmern bleiben.

**Hi52: Gibt es Visualisierungen der Küchen und der Badezimmer?**

Nein, es gibt keine Visualisierungen. Die Detailpläne sind für die Darstellung ausreichend.

**Hi59: Werden die Keller und die Estriche saniert? Und was muss geräumt werden?**

Im Hi 47-71 werden in den Kellern Instandsetzungsmassnahmen stattfinden (siehe Auflistung auf Seite 5: Massnahmen Hirzenbachstrasse 47-71) – daher müssen die Keller geräumt werden. In den Estrichen finden keine Massnahmen statt – hier muss nicht geräumt werden.

**Hi71: Wird der Balkon durch die Isolation schmaler?**

Durch die Dämmung wird der Balkon schmaler, die genaue Dämmstärke ist aber noch in Abklärung. Angestrebt wird eine möglichst minimale Massnahme.

**Hi67: Ist es möglich, während der Sanierung in der Wohnung zusätzlich noch die Zimmer frisch zu malen?**

Es ist nicht vorgesehen, die ganze Wohnung neu zu malen. Logistisch ist es leider nicht möglich individuelle Mieterwünsche zu berücksichtigen.

**Hi59 + 67: Gibt es neu Waschmaschinenanschlüsse in den Badezimmern bzw. was passiert mit denjenigen, welche eine eigene Waschmaschine installiert haben?**

Waschmaschinenanschlüsse sind nicht vorgesehen. Fürs Waschen stehen die Waschküchen im UG zur Verfügung. Falls Sie kürzlich eine Waschmaschine neu gekauft haben, können Sie mit der Verwaltung Kontakt aufnehmen.

**Hi61 + 67: Die Waschküchen sind in schlechtem Zustand, u. a. der Boden sehr schlecht zu reinigen. Was genau wird erneuert?**

Es ist geplant, den Bodenbelag zu reparieren und neu zu streichen. Die Wände werden gestrichen und eine neue Deckendämmung ist geplant. In den Trocknungsräumen: Malerarbeiten an Boden und Decke, neue Wäschehängevorrichtung, neuer Secomat. Der Zustand der Bodenabläufe wird näher angeschaut.

**Hi52: Können die Familien mit Schulpflichtigen Kindern in der Siedlung bleiben? (Wg. Schulort)**

Es wird alles darangesetzt, dass die Familien mit Kindern in der Siedlung untergebracht werden können.

**Hi50: Kommt die Badewanne auf jeden Fall raus? Können einzelne Wohnungen (auf Wunsch) mit Badewanne ausgestattet bleiben?**

Ja, die Badewannen werden durch grosszügige Duschen ersetzt. Leider können keine individuellen Wünsche bezüglich Badewanne berücksichtigt werden.

**Hi47-71: Wenn die elektrischen Anschlüsse in der Wohnung erneuert werden, müssen die Möbel in den Zimmern verschoben werden? Durch wen?**

Ja, für diese Arbeiten müssen die Möbel in die Mitte der Zimmer geschoben werden, so dass vor den Wänden ein Arbeitsstreifen vorhanden ist. Dies sollte durch den Mieter gemacht werden – wo dies nicht möglich ist, kann Hilfe frühzeitig beantragt werden.

**Hi59: Werden die neuen Küchen mit Geschirrspülern ausgestattet? Was passiert mit den mietereigenen Geschirrspülern?**

Ja, die Küchen werden mit Geschirrspülern ausgestattet. Die mietereigenen Geschirrspüler können nicht mehr in der neuen Küche verwendet werden.

**Hi65: Gibt es Ladestationen bei den Aussen- und/oder Garagenplätzen? Garagenboxen?**

Ja, in der Tiefgarage werden E-Ladestationen installiert. Bei Bedarf können sich Interessierte bei der Verwaltung melden. In den Garagenboxen und bei den Aussenplätzen wird es keine E-Ladestationen geben.

**Hi50: Ist es möglich, in der Ersatzwohnung zu verbleiben?**

Nein, grundsätzlich ist dies nicht möglich. Fall Sie die Wohnung wechseln möchten, wenden Sie sich bitte an die Verwaltung.

**Hi71: In welcher Form profitiert der Bewohnende von der Photovoltaikanlage?**

Die bahoge leistet damit einen Beitrag an die nachhaltige Stromproduktion und Versorgungssicherheit. Die von der Anlage produzierte Energie kann für den zeitgleichen eigenen Verbrauch genutzt werden. Die Überproduktion an Strom, die den Eigenverbrauch zum jeweiligen Zeitpunkt übersteigt wird in das Netz geliefert und zurückvergütet an die bahoge. Die Messung, die Abrechnung und die Verantwortung der Energielieferung, auch bei fehlender Sonne, bleibt wie bis anhin bei der EWZ - für die Mieter ändert sich nichts.

**Hi59: Werden auf dem Balkon Steckdosen für Strom montiert?**

Dies ist noch in Abklärung.

## **Auswirkungen auf Mietzinse**

Jorge Garcia, Leiter Immobilienbewirtschaftung bahoge

### **Mietzinsfreie Zeit während Bauphase:**

Mietparteien, welche die Wohnung während der Sanierungszeit ganz verlassen und keine Provisorien beziehen und die Zeit z.B. für Ferien nutzen wollen, können auch eine mietzinsfreie Zeit bei der Geschäftsstelle beantragen. Dies ist jedoch nur möglich, bei einem Wegzug während der ganzen Bauphase.

Bei der Etappe Hirzenbachstrasse 47-71 wären dies ca. 5 Wochen, bitte um Mitteilung bis zur Mieterinformationsveranstaltung im Feb 2024.

Bei der Etappe Hirzenbachstrasse 48-52 wären dies ca. 7 Monate, bitte um Mitteilung bis zur Mieterinformationsveranstaltung im Herbst 2024.

Mit dieser Massnahme stehen für die entsprechenden Mietparteien bei Bedarf die finanziellen Mittel schon während der Bauphase zur Verfügung. Aus Erfahrung aus der letztjährigen Instandsetzung der Siedlung Buchhalden können wir sagen, dass die mietzinsfreie Zeit von der Mehrheit genutzt und sehr geschätzt wurde.

Wichtig:

Wollen Sie von dieser mietzinsfreien Zeit Gebrauch machen, bitten wir Sie um eine Mitteilung bis spätestens an der kommenden Mieterinformationsveranstaltung im Februar 2024. Bitte wenden Sie sich dafür an Michael Schüpbach, Tel. 044 298 80 46 oder michael.schuepbach@bahoge.ch.

### **Mietzinsanpassungen infolge Sanierung:**

Die Mietzinsanpassungen erfolgen in zwei Schritten:

- Nach Abnahme der provisorischen Bauabrechnung durch den Vorstand
- Nach Abnahme der definitiven Bauabrechnung durch den Vorstand

### **Mietzinsvergleich Kreis 12:**

Die jährlichen Mietzinse in ihrer Siedlung liegen aktuell bei CHF 146.- bis CHF 168.- pro Quadratmeter. Diese Angaben sind Durchschnittswerte (je nach Wohnungstyp unterschiedlich) und beziehen sich nur auf die Mehrfamilienhäuser Hi 47-71 und 48-52.

Die sogenannten Quantil-Werte zeigen auf, wo ihre Mietzinse im Vergleich zu anderen Mietobjekten im Kreis 12 liegen. Wenn die Wohnungen in der Siedlung Hirzenbach heute zum Beispiel im 10%-Quantil liegen, heisst dies, dass 90% der Wohnungen im Kreis 12 einen höheren jährlichen Quadratmeterpreis haben. Die heutigen, aktuellen Mietpreise der Siedlung Hirzenbach liegen deutlich unter dem 10%-Quantil des Kreis 12 und liegen heute in einem sehr kostengünstigen Preissegment (siehe nachfolgende Mietzinsberechnung Seite 16).

Die Mietzinserhöhungen werden aufgrund der unterschiedlichen Eingriffstiefen beim Haus Hirzenbachstrasse 48-52 höher ausfallen als bei den Häusern 47-71.

## Mietzins – Berechnungen Mehrfamilienhäuser 47-71:

(Basis Kostenschätzung Vorprojekt)

Gemäss aktueller Kostenschätzung muss von einer Mietzinserhöhung bei den Mehrfamilienhäusern Hirzenbachstrasse 47-71 von rund 40% für beide Wohnungstypen ausgegangen werden (Nettomietzins). Nach der Instandsetzung liegt der durchschnittliche Quadratmeterpreis bei CHF 205.- pro Jahr. Somit werden sich auch zukünftig die Mietzinse in einem, vergleichsweise, sehr kostengünstigen Bereich bewegen.

Hier das Berechnungsbeispiel welches präsentiert wurde gemäss Stand Vorprojekt:

Wohnung	Mietzins-Aufschlag in %	Netto-Mietzins heute in CHF *	Mietzins-Aufschlag in CHF	Netto-Mietzins neu in CHF	Ø Quantil heute	Ø Quantil neu
3-Zi-Whg Hi 47-71	40%	731	296	1'030	10%	13%
4-Zi-Whg Hi 47-71	41%	841	342	1'180	10%	13%

\*Stand Vorprojekt 2023

Hier das Berechnungsbeispiel gemäss Mietzinse per 01.10.2023 (Erhöhung Ref. Zinssatz auf 1.5%):

Wohnung	Mietzins-Aufschlag in %	Netto-Mietzins heute in CHF *	Mietzins-Aufschlag in CHF	Netto-Mietzins neu in CHF	Ø Quantil heute	Ø Quantil neu
3-Zi-Whg Hi 47-71	37%	804	257	1'100	10%	22%
4-Zi-Whg Hi 47-71	37%	926	297	1'270	10%	22%

\*Stand per 01.10.2023

## Mietzins – Berechnungen Mehrfamilienhäuser 48-52:

(Basis Kostenschätzung Vorprojekt)

Gemäss aktueller Kostenschätzung muss von einer Mietzinserhöhung bei den Mehrfamilienhäusern Hirzenbachstrasse 48-52 rund 60% (2-Zi-Whg) und 65% (3-Zi-Whg) ausgegangen werden (Nettomietzins). Nach der Instandsetzung liegt der durchschnittliche Quadratmeterpreis bei CHF 255.- bis CHF 270.- pro Jahr (je nach Wohnungstyp). Somit werden sich auch zukünftig die Mietzinse in einem vergleichsweise kostengünstigen Bereich bewegen.

Hier das Berechnungsbeispiel welches präsentiert wurde gemäss Stand Vorprojekt:

Wohnung	Mietzins-Aufschlag in %	Netto-Mietzins heute in CHF *	Mietzins-Aufschlag in CHF	Netto-Mietzins neu in CHF	Ø Quantil heute	Ø Quantil neu
2-Zi-Whg Hi 48-52	61%	661	403	1'060	10%	45%
3-Zi-Whg Hi 48-52	66%	793	521	1'310	10%	40%

\*Stand Vorprojekt 2023



Hier das Berechnungsbeispiel gemäss Mietzinse per 01.10.2023 (Erhöhung Ref. Zinssatz auf 1.5%):

Wohnung	Mietzins-Aufschlag in %	Netto-Mietzins heute in CHF *	Mietzins-Aufschlag in CHF	Netto-Mietzins neu in CHF	Ø Quantil heute	Ø Quantil neu
2-Zi-Whg Hi 48-52	56%	723	403	1'130	10%	51%
3-Zi-Whg Hi 48-52	60%	872	521	1'390	10%	47%

\*Stand aktuell per 01.10.2023

#### Allgemein/Wichtig:

Die vorstehenden Berechnungsfaktoren sind als Durchschnittswerte über die verschiedenen Wohnungstypen zu verstehen. Die Mietzinsaufschläge sind ebenfalls Durchschnittswerte und basieren auf der Kostenschätzung im Vorprojekt (Abweichungen vorbehalten). Ebenfalls nicht auszuschliessen sind zwischenzeitliche Mietzinserhöhungen infolge Veränderung des Referenzzinssatzes oder des Gebäudeversicherungsindexes.

#### Finanzierung Photovoltaikanlage, E-Ladestationen

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

#### Information Sozialberatung

Thomas Hofmann, Fachperson Sozialberatung bahoge

Thomas Hofmann stellt sich als Nachfolger von Anna Paola Gschwend auf der bahoge Sozialberatung vor. Er steht den Bewohnenden als Sozialberater bei persönlichen Problemen, finanziellen Sorgen, Nachbarschaftskonflikten und weiteren sozialen Fragen zur Verfügung. Sollten Bewohnende im Zusammenhang mit den Sanierungen und den Mietzinserhöhungen in eine finanzielle Notlage kommen, können sie ihn kontaktieren, damit bei einem Termin gemeinsam nach Lösungen gesucht werden kann. Die bahoge verfügt über einen Solidaritätsfonds, in welcher jeder Haushalt monatlich Fr. 2.00 einzahlt und aus welchem in Notlagen gegen Antrag Überbrückungshilfen ausbezahlt werden können. Auch diesbezüglich können Bewohnende die Sozialberatung kontaktieren.

#### Weitere Fragen

Jorge Garcia, Leiter Immobilienbewirtschaftung bahoge

Gerne möchten wir Sie bitten, allfällige Fragen an die Bewirtschaftung zu richten:

Michael Schüpbach

044 298 80 46

michael.schuepbach@bahoge.ch

Bei finanziellen und persönlichen Notlagen wenden Sie sich bitte an die Sozialberatung:

Thomas Hofmann

044 298 80 47

thomas.hofmann@bahoge.ch

## **Schlusswort und Dankesworte**

Jorge Garcia, Leiter Immobilienbewirtschaftung bahoge

Im Namen des Projektteams bedankt sich Jorge Garcia bei den Anwesenden für die Teilnahme und für die Aufmerksamkeit an der Informationsveranstaltung und wünscht allen einen schönen Abend.